

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА УРБАНИСТИЧКО- АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ ЛОКАЦИЈЕ



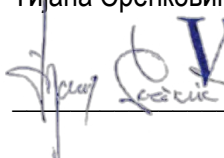
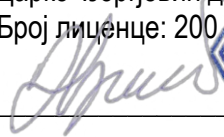
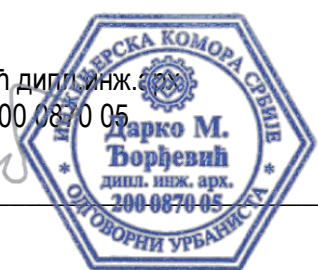
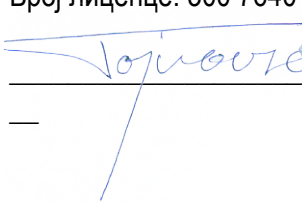
W9 ARCHITECTS

Ul. Kosančićev venac 2A
Lazarevac | Beograd

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
за урбанистичко- архитектонску разраду локације
за нову градњу стамбено-пословног објекта спратности По+П+3
на ГП1 која се формира од катастарске парцеле бр. 4639/1 и дела кат. парцеле бр. 2366/279
обе К.О. Велико Градиште, у ул. Рударево

НАРУЧИЛАЦ:	PROFESSIONAL VAMA GROUP d.o.o. ул. Булевар ослобођења бр. 102, Београд
ЛОКАЦИЈА:	Катастарска парцела бр. 4639/1 К.О. Велико Градиште
ОБРАЋИВАЧ:	Студио за архитектонско пројектовање и инжињеринг W9 ARCHITECTS ул. Косанчићев венац бр. 2А, Лазаревац / Београд
БРОЈ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:	УП-03-2024
МЕСТО И ДАТУМ:	Београд, јануар 2025. године

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

НАЗИВ ПРОЈЕКТА:	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за урбанистичко- архитектонску разраду локације за нову градњу стамбено-пословног објекта спратности По+П+З на ГП1 која се формира од катастарске парцеле бр. 4639/1 и дела кат. парцеле бр. 2366/279 обе К.О. Велико Градиште, у ул. Рударево
НАРУЧИЛАЦ:	PROFESSIONAL VAMA GROUP d.o.o. ул. Булевар ослобођења бр. 102, Београд
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ:	Студио за архитектонско пројектовање и инжињеринг W9 ARCHITECTS ул. Косанчићев венац бр. 2А, Лазаревац / Београд
Одговорно лице:	Тијана Срећковић, д.и.п.а.  
Одговорни урбаниста:	Дарко Ђорђевић дипл.инж.арх. Број лиценце: 200 0870 05  
Одговорни пројектант Идејног архитектонског решења:	Зоран Гојковић дипл.инж.арх. Број лиценце: 300 7640 04  
СТРУЧНИ ТИМ НА ИЗРАДИ ПРОЈЕКТА:	Тијана Срећковић д.и.п.а. Наталија Ђокић VArch
БРОЈ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ	УП-03-2024
МЕСТО И ДАТУМ:	Београд, јануар 2025. године

САДРЖАЈ

A	ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА	5
	АПР решење о регистрацији	6
	Решење о одређивању одговорног урбанисте	8
	Лиценца одговорног урбанисте	9
	Изјава одговорног урбанисте	10
Б	ТЕКСТУАЛНИ ДЕО	11
1	УВОД	12
2	ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	12
3	ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	13
4	УРБАНИСТИЧКО- АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ СА УСЛОВИМА ЗА ИЗГРАДЊУ	14
4.1.	План препарцелације	14
4.2.	Намена планираних објеката са условима за изградњу	15
4.3.	Регулационо- нивелационо решење	21
4.4.	Пристап локацији и саобраћајно решење	22
5	НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	24
5.1	Биланс површина и урбанистички параметри	24
6	НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА И ЗЕЛЕНИХ ПРОСТОРА	25
7	НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ	26
7.1.	Мрежа електроенергетских инсталација	26
7.2.	Мрежа хидротехничких инсталација водовода и канализације	26
7.3.	Мрежа телекомуникација	26
8	ИНЖЕЊЕРСКО- ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ	27
9	МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ	27
10	МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА	28
10.1.	Мере заштите непокретних културних добара	28
10.2.	Мере заштите природних добара	29
11	МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА	29
12	МЕРЕ ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ЛИЦА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ ДЕЦЕ И СТАРИХ ОСОБА	30
13	МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ	30
15	ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА	32
16	СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	34

В ГРАФИЧКИ ДЕО

- 00 Шири приказ локације
 - 01 Катастраско-топографски план са границом обухвата УПа
 - 02 План препарцелације
 - 03 Регулационо- нивелационо решење_ основа приземља
 - 04 Регулационо- нивелационо решење_ основа кровних равни
 - 05 Приказ саобраћаја и комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу_основа подрума
 - 06 Приказ саобраћаја и комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу_основа приземља
- Идејно архитектонско решење објекта

Г ТЕХНИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Извод из Листа непокретности за кат. парцелу бр. 4639/1 К.О. Велико Градиште бр. 6032 од 10.07.2024. г.;
Копија катастарског плана за кат. парцелу бр. 4639/1 К.О. Велико Градиште бр. 953-038-38628/2024 од 19.09.2024. г.;
Копија катастарског плана водова за кат. парцелу бр. 4639/1 К.О. Велико Градиште бр. 956-304-24177/2024 од 19.09.2024. г.;
Информација о локацији бр. 000303370 2024 07837 004 005 353 018 од 07.02.2024. године

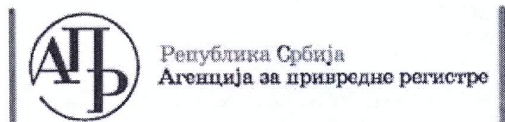
Услови, мишљења и сагласности имаоца јавних овлашћења:

- Услови: „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, бр. 8Z.1.0.0.- 72708/2- 24 од 08.04.2024. године
- Услови: ЈКП „Дунав Велико Градиште“ бр. 2320-1/2024 од 02.10.2024. године,
- Услови: Предузеће за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ бр. 434077/3–2024 од 08.10.2024. године;
- Услови: ЈП ”Србијагас”, бр. 06-07-11/2077/1 од 16.10.2024. године,

Катастарско- топографски план за кат. парцелу бр. 4639/1 К.О. Велико Градиште, израђен од стране ЈДЈ КОЛЕГИЈУМ ИНЖЕЊЕРИНГ д.о.о. Ћуприја, ул. Станоја Главаша 3, Ћуприја.

A

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА



Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката



5000113107806

БП 55221/2016

Датум, 01.06.2016. године

Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014), одлучујући о јединственој регистрационој пријави оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Тијана Срећковић

доноси

РЕШЕЊЕ

Усваја се јединствена регистрациона пријава оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, па се у Регистар привредних субјеката региструје:

**TIJANA SREĆKOVIĆ PR STUDIO ZA ARHITEKTONSKO PROJEKTOVANJE I INŽENJERING
W9 ARCHITECTS BEOGRAD (LAZAREVAC)**

са следећим подацима:

Лични подаци предузетника:

Име и презиме: Тијана Срећковић
ЈМБГ: 2407986726810

Пословно име предузетника:

**TIJANA SREĆKOVIĆ PR STUDIO ZA ARHITEKTONSKO PROJEKTOVANJE I
INŽENJERING W9 ARCHITECTS BEOGRAD (LAZAREVAC)**

Скраћено пословно име предузетника: **TIJANA SREĆKOVIĆ PR W9 ARCHITECTS**

Пословно седиште: Косанчићев Венац 2 А, Лазаревац, Београд-Лазаревац, Србија
Број и назив поште: 11550 Лазаревац
Регистарски број/Матични број: 64249193

ПИБ додељен од Пореске Управе РС: 109541524

Почетак обављања делатности: 01.06.2016 године

Претежна делатност: 7111 - Архитектонска делатност

Облик обављања делатности: самосталан

Предузетник се региструје на: неодређено време

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 30.05.2016. године јединствену регистрациону пријаву оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БП 55221/2016, за регистрацију:

TIJANA SREĆKOVIĆ PR STUDIO ZA ARHITEKTONSKO PROJEKTOVANJE I INŽENJERING
W9 ARCHITECTS BEOGRAD (LAZAREVAC)

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију, 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 дипозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

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

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

ОБАВЕШТЕЊЕ:

У прилогу овог решења налази се потврда о додели пореског идентификационог броја (ПИБ) и потврда о поднетој пријави на обавезно социјално осигурање.

Ако се у прилогу решења не налазе наведене потврде у обавези сте да урадите следеће:

1. Да се обратите Пореској управи ради доделе ПИБ-а,
2. Да лично поднесете јединствену пријаву на обавезно социјално осигурање, **ОДМАХ** по пријему овог обавештења И САМО УКОЛИКО СТЕ ПРИЈАВИЛИ ПОЧЕТАК ОБАВЉАЊА ДЕЛАТНОСТИ, на једном од шалтера било које организационе јединице организације за обавезно социјално осигурање (Републички фонд за пензијско и инвалидско осигурање, Републички завод за здравствено осигурање, Национална служба за запошљавање) или преко портала Централног регистра обавезног социјалног осигурања (<http://www.croso.rs/>), уколико већ нисте пријављени на осигурање по основу радног односа код другог послодавца. и то само уколико сте пријавили почетак обављања делатности.

На основу члана 62. Став 2 Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) доносим:

РЕШЕЊЕ

о одређивању одговорног урбанисте на изради урбанистичко-техничке документације за:

ПРОЈЕКАТ: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
за урбанистичко-архитектонску разраду локације
за нову градњу стамбено-пословног објекта спратности По+П+3
на ГП1 која се формира од катастарске парцеле бр. 4639/1 и
дела кат. парцеле бр. 2366/279 обе К.О. Велико Градиште,
у ул. Рударево

НАРУЧИЛАЦ: PROFESSIONAL VAMA GROUP d.o.o.
ул. Булевар ослобођења бр. 102, Београд

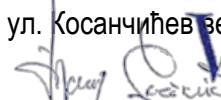
ЗА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТУ ОДРЕЂУЈЕ СЕ:

Дарко Ђорђевић, дипл.инж.арх.

200 0870 05

Именовани испуњава услове предвиђене одредбама Закона о планирању и изградњи објекта ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023).

Студио за архитектонско пројектовање и инжињеринг
W9 ARCHITECTS
ул. Косанчићев венац бр. 2А Пазаревац / Београд

Тијана Срећковић, д.и.п.а.



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

Дарко М. Ђорђевић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 1604955710610

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких
пројеката

Број лиценце

200 0870 05



У Београду,
06. октобра 2005. Године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милан Вуковић
дипл. грађ. инж.

Број: 02-12/2024-27612
Београд, 05.11.2024. године



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

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Дарко М. Ђорђевић, дипл. инж. арх.
лиценца број

200 0870 05

Одговорни урбаниста за руковођење израдом урбанистичких планова
и урбанистичких пројеката

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио
обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 06.11.2025.
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске
коморе Србије



Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије

Михајло Мишић, дипл. грађ. инж.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Зоран Д. Гојковић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 3007956780026

одговорни пројектант
архитектонских пројеката, уређења слободних простора и
унутрашњих инсталација водовода и канализације

Број лиценце

300 7640 04



У Београду,
26. фебруара 2004. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Лазовић

Проф. др Милош Лазовић
дипл. грађ. инж.

Број: 02-12/2025-406
Београд, 10.01.2025. године



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

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Зоран Д. Гојковић, дипл. инж. арх.
лиценца број

300 7640 04

**Одговорни пројектант архитектонских пројеката, уређења слободних
простора и унутрашњих инсталација водовода и канализације**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио
обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 18.12.2025.
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске
коморе Србије



Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије

Михајло Мишић, дипл. грађ. инж.

ИЗЈАВА

Одговорног урбанисте на изради техничке документације за:

ПРОЈЕКАТ: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
за урбанистичко-архитектонску разраду локације
за нову градњу стамбено-пословног објекта спратности По+П+3
на ГП1 која се формира од катастарске парцеле бр. 4639/1 и
дела кат. парцеле бр. 2366/279 обе К.О. Велико Градиште,
у ул. Рударево

ОДГОВОРНИ

УРБАНИСТА: Дарко Ђорђевић, дипл.инж.арх. 200 0870 05

ИЗЈАВЉУЈЕМ

Да је УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
за урбанистичко-архитектонску разраду локације за нову градњу стамбено-пословног објекта
спратности По+П+3 на ГП1 која се формира од катастарске парцеле бр. 4639/1 и дела кат. парцеле бр.
2366/279 обе К.О. Велико Градиште, у ул. Рударево у свему усклађен са Законом о планирању и
изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012,
42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019,
37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), Правилником о садржини, начину и поступку израде
докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС" бр.32/19) и Планом детаљне
регулације туристичког насеља Бели Багрем на Сребрном језеру ("Сл. гласник општине Велико
Градиште", бр. 51/2023).

Одговорни урбаниста:

Дарко М.
Ђорђевић
дипл. инж. арх.
200 0870 05



Дарко Ђорђевић, дипл.инж.арх.
Бр. лиценце: 200 0870 05

**БРОЈ ТЕХНИЧКЕ
ДОКУМЕНТАЦИЈЕ**

УП-03-2024

МЕСТО И ДАТУМ:

Београд, јануар 2025. године

Б**ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

1. УВОД

Повод за израду урбанистичког пројекта је урбанистичко-архитектонска разрада локације у циљу изградње стамбено-пословног објекта на ГП1 која се формира од катастарске парцеле бр. 4639/1 и дела кат. парцеле бр. 2366/279 обе К.О. Велико Градиште, на иницијативу наручиоца, „PROFESIONAL VAMA GROUP” д.о.о. Према Плану детаљне регулације туристичког насеља Бели Багрем на Сребрном језеру ("Сл. гласник општине Велико Градиште", бр. 51/2023), предметна локација се налази у оквиру површина осталих намена-остало грађевинско земљиште, односно у оквиру урбанистичке целине- "4 Туристичко-угоститељски садржај". Планирана је изградња објекта на предметној локацији, а уз обавезу претходне урбанистичко-архитектонске разраде локације кроз израду урбанистичког пројекта, у складу са правилима дефинисаним Планом детаљне регулације туристичког насеља Бели Багрем на Сребрном језеру ("Сл. гласник општине Велико Градиште", бр. 51/2023), а у свему према одредбама Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023).

Циљ израде Урбанистичког пројекта је усклађивање захтева Наручиоца са могућностима и ограничењима локације и, у складу са тим, израда урбанистичко-архитектонске поставке на предметној парцели тако да се омогући нова градња у границама дозвољених урбанистичких параметара, односно обезбеђивање урбанистичко-техничких инструмената спровођења уз дефинисање правила уређења и изградње у свему према Плану детаљне регулације туристичког насеља Бели Багрем на Сребрном језеру ("Сл. гласник општине Велико Градиште", бр. 51/2023).

Урбанистички пројекат се израђује уз поштовање законски дефинисаног обима и садржаја, на овереној Катастарско-топографској подлози, у складу са чл. 60.- 64. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", број 72/09, 81/09 - исправка, 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19- др.закон, 9/20, 52/21 и 62/2023), као и са важећим подзаконским актима.

2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ

- Закон о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС" бр.32/19).

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта:

- План детаљне регулације туристичког насеља Бели Багрем на Сребрном језеру ("Сл. гласник општине Велико Градиште", бр. 51/2023).

3. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Предметна локација обухваћена Урбанистичким пројектом је кат. парцела бр. 4639/1 и део кат. парцеле бр. 2366/279 обе К.О. Велико Градиште. Граница обухвата Урбанистичког пројекта се поклапа са ободним границама предметне кат. парцеле са суседним кат. парцелама, односно регулационом линијом ка јавним саобраћајницама и то на југоисточној страни са јавном саобраћајницом, ул. Рударево, на кат. парцели бр. 2366/279, кат. парцели бр. 2366/183 обе К.О. Велико Градиште, на југозападној страни са планираном јавном саобраћајницом на кат. парцели бр. 46/40 К.О. Велико Градиште, на северозападној страни са суседном кат. парцелом бр. 4638/1 К.О. Велико Градиште и на североисточној страни са суседним кат. парцелама бр. 2366/255 и бр. 2366/258 обе К.О. Велико Градиште.

Према Плану детаљне регулације туристичког насеља Бели Багрем на Сребрном језеру ("Сл. гласник општине Велико Градиште", бр. 51/2023):

- Кат. пацела бр. 4639/1 К.О. Велико Градиште припада површинама осталих намена- остало грађевинско земљиште, односно урбанистичкој целини- "4-Туристичко-угоститељски садржаји".

Урбанистички пројекат обухвата:

- кат. парцелу бр. 4639/1 К.О. Велико Градиште- површине 0,21.73 ha;
- део кат парцеле бр. 2366/279 Велико Градиште- површине 0,00.50 ha.

Укупна површина обухвата урбанистичког пројекта је 0,22.23 ха.

Извод из РГЗ Катастар непокретности- 1. Подаци о парцели					
број парцеле	површина парцеле	врста земљишта	имаоци права на парцели	врата права/ облик својине	удео
4639/1 К.О. Велико Градиште	0,21.73 ha	Градско грађевинско земљиште	"СИЛВЕР ЛАКЕ ИНВЕСТМЕНТ" д.о.о. Београд	Својина	1/1
2366/279 К.О. Велико Градиште	0,00.49 ha	Градско грађевинско земљиште	ОПШТИНА ВЕЛИКО ГРАДИШТЕ	Својина/ Јавна својина	1/1

Географски положај терена: Простор сачињен од предметних кат. парцела је претежно правилног, правоугаоног облика и позициониран је угаоно, управно на јавне саобраћајнице, фронтом на две стране. Предметни комплекс се граничи на југоисточној страни са јавном саобраћајницом, ул. Рударево, на кат. парцели бр. 2366/279, кат. парцели бр. 2366/183 обе К.О. Велико Градиште, на југозападној страни са планираном јавном саобраћајницом на кат. парцели бр. 46/40 К.О. Велико Градиште, на северозападној страни са суседном кат. парцелом бр. 4638/1 К.О. Велико Градиште и на североисточној страни са суседним кат. парцелама бр. 2366/255 и бр. 2366/258 обе К.О. Велико Градиште. Предметни терен је претежно раван, са благим падом у правцу запад-исток. Просечна надморска висина терена је 72.00 м.н.в. У оквиру предметног простора нема изграђених објеката.

Обухват Урбанистичког пројекта дат је у графичком прилогу 01 Катастарско- топографски план са границом обухвата УПа.

4. УРБАНИСТИЧКО- АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ СА УСЛОВИМА ЗА ИЗГРАДЊУ

4.1 План препарцелације

План препарцелације у оквиру Урбанистичког пројекта се односи на дефинисање аналитичко-геодетских елемената за формирање једне грађевинске парцеле (ГП1). Према Плану детаљне регулације туристичког насеља Бели Багрем на Сребрном језеру ("Сл. гласник општине Велико Градиште", бр. 51/2023) дефинисане су површине осталих намена- остало грађевинско земљиште, односно урбанистичка целина- "4-Туристичко-угоститељски садржаји", предвиђена за изградњу објеката са смештајним капацитетима, објектима намењеним за стално или повремено становање као и пословних и угоститељских објеката, којима предметне кат. парцеле припадају. Положај грађевинске парцеле је утврђен регулационом линијом у односу на јавне саобраћајнице и границом грађевинске парцеле према суседним кат. парцелама. Планом је одређена и дефинисана регулациона линија, као линија која дели јавну површину од површина намењених за друге намене. Препарцелацијом катастарских парцела бр. 4639/1 и дела кат. парцеле бр. 2366/279 обе К.О. Велико Градиште планира се формирање једне грађевинске парцеле (ГП1) у свему према Плану детаљне регулације туристичког насеља Бели Багрем на Сребрном језеру ("Сл. гласник општине Велико Градиште", бр. 51/2023).

Положај и граница, као и површина новоформиране грађевинске парцеле дефинисани су аналитичко-геодетским елементима.

УПом кроз план препарцелације се формира:

- Једна грађевинска парцела:
- ГП1 површине **0,22.23 ха.**

Дефинисање новоформиране парцеле приказано је у графичком прилогу бр.02 - *План препарцелације.*

4.2 Намена планираног објекта са условима за изградњу

Урбанистичко- архитектонско решење је базирано на формирању јединственог простора, како би била омогућена нова градња стамбено-пословног објекта, у капацитету од 64 стамбене јединице и 2 пословне јединице, тако да задовољава потребе Наручиоца за формирање простора како у погледу функционалности решења, тако и у погледу архитектонске естетике, а у складу је са позицијом у односу на јавне саобраћајнице као и шири просторни контекст. Такође, циљ је формирање објекта који би задовољавао савремене стандарде и нормативе за овај тип објекта. Наиме, урбанистичко решење предвиђа нову градњу стамбено-пословног објекта који су у погледу концепта уређења и функционалне организације у складу са захтевима Наручиоца, а у погледу урбанистичких параметара у свему према Плану детаљне регулације туристичког насеља Бели Багрем на Сребрном језеру ("Сл. гласник општине Велико Градиште", бр. 51/2023).

Урбанистичко решење се заснива на формирању функционалног и безбедног окружења за будуће кориснике. Кроз архитектонско- урбанистичко решење планира се формирање савременог концепта стамбено-пословног објекта пројектовањем адекватног окружења, а у складу са потребама Наручиоца.

У погледу габарита и волумена објекта, димензија планираног објекта је у свему у складу са захтевом Наручиоца, а у складу са важећом планском документацијом, за формирање стамбено-пословног објекта, а у оквиру јединственог објекта са припадајућим садржајима у оквиру предметног простора. На основу ових импута је пројектовано идејно архитектонско решење, које је саставни део Урбанистичког пројекта, којим је дефинисана величина и диспозиција објекта.

Предметни простор је пројектован тако да задовољи примарни циљ у организовању стамбено-пословног објекта, са функционалног аспекта. Циљ је да се оствари оптималан квалитет приликом формирања функционалних јединица у оквиру објекта и оствари рационално коришћење планираних капацитета кроз формирање адекватног простора на предметној локацији. Приликом пројектовања праћени су принципи који представљају основна начела изградње оптималног објекта: принцип компактне форме и принцип селективне употребе материјала.

Обликовање објекта и избор грађевинских материјала, фасадне облоге и конструкције усаглашене су са карактеристикама типа објекта, климатским условима локације, условима прописаног века трајања основних конструкција и једноставног одржавања, санитарно – хигијенским, законским и другим нормама.

Није предвиђено ограђивање предметног простора, изузев кроз делимично формирање живице дуж обода предметне кат. парцеле, а у свему у складу са укупним пејзажно-архитектонским решењем предметног простора.

Локација је опремљена потребном инфраструктуром, могући су прикључци на електронергетску мрежу, на хидротехничку мрежу водовода и канализације и на мрежу телекомуникација, уз испуњење претходних услова у складу са захтевима надлежних ималаца јавних овлашћења, а у циљу прикључења планираног објекта на постојећу инфраструктуру.

Извод из Плана детаљне регулације туристичког насеља Бели Багрем на Сребрном језеру ("Сл. гласник општине Велико Градиште", бр. 51/2023):

- Кат. пацела бр. 4639/1 К.О. Велико Градиште припада површинама осталих намена- остало грађевинско земљиште, односно урбанистичкој целини- "4-Туристичко-угоститељски садржаји".

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Општа правила за изградњу објеката

Објекти свих врста и намена треба да су функционални, статички стабилни, хидро и термички прописно изоловани и опремљени свим савременим инсталацијама у складу са важећим нормативма и прописима за објекте одређене намене. Приликом пројектовања и изградње објеката испоштовати важеће техничке прописе за грађење објеката одређене намене и обавезно објекте пројектовати у складу са прописима о изградњи на сеизмичком подручју.

Одвођење атмосферских вода са површина крова решити у сопствено двориште, а уколико постоји кишна канализација све атмосферске воде усмерити на уличну кишну канализацију. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмерити према другој парцели, односно објектима на суседним парцелама, као ни на јавну површину. Није дозвољено одвођење атмосферских вода у фекалну канализацију. У случају изградње гараже у сутерену објекта, када је пад рампе за приступ гаражи оријентисан према објекту, одвођење површинских вода решава се дренажом или на други погодан начин. Јавни простор улице се може користити за складиштење материјала у току изградње објекта уколико не постоји могућност складиштења у оквиру сопствене парцеле. Јавни простор се не може за паркирање тешких возила, односно градилишних машина, већ се у ту сврху мора организовати и уредити простор у оквиру парцеле.

Услови за обликовање објеката

Обликовање објеката може бити архитектонско и естетско. Архитектонско обликовање објеката вршити у складу са наменом објекта, локалном традицијом уз употребу и савремених материјала, микроклиматским условима и оријентацијом парцеле. Естетско обликовање репити тако да се кроз избор форме, композиције отвора на фасади, примењених боја и материјала и других архитектонских и декоративних елемената, осмисли објекат који ће са окружењем образовати усаглашену целину.

Завршна етажа објекта

На простору овог Плана дозвољене су све врсте кровова изузев мансардних кровова. Приликом пројектовања равних кровова, предвидети све неопходне техничке мере заштите крова од прокишњавања. Код косих кровова, кровне равни обликовати у складу са пропорцијама објекта. Кровни покривач одабрати у зависности од нагиба кровних равни. Косе кровове пројектовати као сложене вишеводне кровове. У оквиру кровне етаже није могуће планирати кровне баце.

Материјализација фасаде

За грађење објекта користити атестиране грађевинске материјале. Тежити употреби локалних природних материјала. Фасаде могу бити малтерисане, обложене фасадним облогама или решене комбинованом обрадом. Малтерисане фасаде се боје одговарајућим бојама, а тежити ка употреби пастелних боја, без јарких наглашених боја. Од фасадних облога могу се користити: опека, камен, дрво, али и друге савремене фасадне облоге и сл.

Грађевински елементи на фасади

Фасаде се могу решавати као равне површине или са испадима (лође, балкони, еркери и сл). Грађевински елементи (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице са или без стубова, надстрешнице и сл.)

Спољне степенице

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако савлађују висину до 1,2m. Степенице којима се савладава висина преко 1,2m препоручује се да се решава унутар објекта као затворено степениште. Изузетно степенице којима се савладава висина преко 1,2m може бити бочно отворено, али уз обавезно наткривање.

Урбанистички показатељи и правила грађења по целинама и наменама у обухвату плана

Општа правила грађења су дефинисана и груписана као скуп правила регулације и парцелације за одређену изградњу по целинама, а према намени на одређеној површини, а у складу са критеријумима за грађење, урбанистичким параметрима и показатељима који служе њиховом остварењу. Планом је дозвољена изградња објеката за планиране намене грађевинског земљишта дефинисане у графичком прилогу План намене површина. У оквиру опредељене намене, планом су предвиђене минималне површине грађевинских парцела до којих се постојеће парцеле могу делити, и то тако, да се свакој грађевинској парцели обезбеди адекватан приступ са јавне саобраћајне површине. Приликом пројектовања објеката поштовати све прописе и законе везане за заштиту животне средине, заштиту од пожара, санитарну и хигијенску заштиту. Приоритети при реализацији плана су инфраструктурно опремање предметног простора које треба да прати даљи развој и градњу у оквиру туристичког насеља. У оквиру предметног простора, без обзира на врсту и намену објекта као и начин градње, морају бити испоштовани сви урбанистички показатељи, индекс заузетости и сва прописана правила грађења која важе у тој целини.

Како је планом дата могућност да кровови буду и равни и коси, а такође да и завршна етажа може бити и повучени спрат, дозвољене висине објеката и положај повучене етаже могу бити дефинисане на следећи начин:

- Висина објекта до венца објекта, код објеката са косим крововима, мери се од коте пода приземља до линије пресека кровне равни и зида објекта;
- Висина објекта код објеката где је завршна етажа повучени спрат мери се од коте пода приземља до коте пода повученог спрата. Етажа повученог спрата мора бити увучена минимално 1,50 метара у односу на грађевинску линију објекта према јавној саобраћајној површини. Уколико се на парцелу остварује приступ са више улица, односно са више страна, етажа повученог спрата се повлачи у односу на јавну саобраћајну површину где је остварен најшири фронт парцеле.
- Висина објекта код објеката где је планиран раван кров, мери се од коте пода приземља до коте равнoг крова;
- Висина слемеа представља висину до највише тачке објекта и мери се од коте пода приземља до највише тачке крова (у висину објекта не улази висина лифтовског окна);

Минимални степен комуналне опремљености:

- приступ парцели са јавне саобраћајнице директним или индиректним путем;
- обезбеђено одлагање комуналног отпада;
- прикључење на електроенергетску мрежу;
- прикључење на систем водовода и канализације.

До изградње канализационе мреже могуће је одвођење отпадних вода преко водонепропусних септичких јама. До изградње водоводне мреже снабдевање водом је могуће из бунара. Када се изгради систем водовода и канализације објекти се морају прикључити на исти а септичке јаме и бунари укинути. Прикључење објеката на комуналну инфраструктуру врши се на основу правила овог плана и услова овлашћених комуналних предузећа и организација.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

ЦЕЛИНА 4 – СЕВЕРОЗАПАДНИ ДЕО ПЛАНА УЗ ОБАЛУ СРЕБРНОГ ЈЕЗЕРА

Туризам и угоститељство – остали туристичко – угоститељски садржаји

1) *Планирана намена објекта*

У оквиру ове намене могућа је изградња:

- објекта са смештајним капацитетима - хотели, мотели, објекти туристичког типа и други објекти намењени за стално или повремено становање (објекти са становима или апартманима);
- објекта пословних објеката и угоститељских објеката без смештаја – кафеи, ресторани, посластичарнице и сл.

Као пратећи садржаји који подржавају смештај као основну намену у оквиру објекта могу се организовати спортско рекреативни садржаји, затворени базен, ресторан и сл. а у оквиру парцеле спортско рекреативни садржаји на отвореном, отворен базен, простори за игру деце теретане на отвореном и сл.

2) *Врста и положај објекта*

Објекти се у оквиру парцеле организују као слободностојећи. Објекат се може поставити на грађевинску линију или иза грађевинске линије, тако да ниједан део објекта (терасе, еркери итд) не сме прелазити преко грађевинске линије. Ван грађевинске линије могу се наћи стазе, паркинзи и други објекти партерног уређења чија висина не прелази 90 центиметара.

Минимална удаљеност објекта износи 2,5 метара од границе суседне парцеле.

Минимална удаљеност пословних објеката и угоститељских објеката без смештаја износи 1,5 метара од границе суседне парцеле уколико се на зиду према суседној парцели не планирају отвори, односно минимално 2,0 метра уколико се на зиду према суседној парцели планирају отвори или терасе.

3) *Правила у погледу формирања парцела и минимална површина парцеле*

Минималне површина новоформираних парцела:

- за објекте са смештајним капацитетима износи 5 ари;
- за пословне објекте и угоститељске објекте без смештаја износи 3 ара.

Обзиром да је у питању туристичко насеље, тежити да оптимална површина парцеле буде бар дупло већа од минималне површине парцеле у циљу што већих слободних површина за озелењавање и партерно уређење.

4) *Дозвољена висина објекта*

Максимална висина објекта са смештајним капацитетима:

- висина венца објекта износи 11 метара уколико се изводи кос кров, а максимална висина слемена износи 14 метара;
- висина венца објекта износи 10 метара уколико се последња етажа изводи као повучени спрат, а максимална висина слемена износи максимално 4 метра изнад пројектоване висине венца објекта;
- висина објекта где је планиран раван кров износи максимално 12 метара;

Максимална висина пословних објеката и угоститељских објеката без смештаја:

- висина венца објекта износи 7 метара уколико се изводи кос кров, а максимална висина слемена износи 9 метара;
- висина венца објекта износи 4 метра уколико се последња етажа изводи као повучени спрат, а максимална висина слемена износи максимално 4 метра изнад пројектоване висине венца објекта;
- висина објекта где је планиран раван кров износи максимално 7 метара;

Испод коте пода приземља могу се организовати сутеренска и подрумске етаже, број ових етажа није ограничен. У складу са конфигурацијом терена и геотехничким условима дозвољена је изградња

подрумске или сутеренске етаже при чему кота пода приземља може бити највише 1,2м у односу на коту приступне саобраћајнице.

5) Изградња других објеката на парцели и међусобна организација објеката

У склопу грађевинске парцеле могућа је изградња већег броја објеката у функцији главног објекта, као и функционалног комплекса који би садржао више објеката у оквиру планиране намене.

6) Дозвољена заузетост парцеле

Максимална заузетост грађевинске парцеле је 60% (укључује површину само под објектом). Под слободним површинама које укључују стазе, платое, саобраћајно манипулативне површине и паркинге, терене на отвореном, отворене базене, зеленило и сл. мин. 40% парцеле од чега 40% мора бити под зеленилом.

7) Услови за оградавање

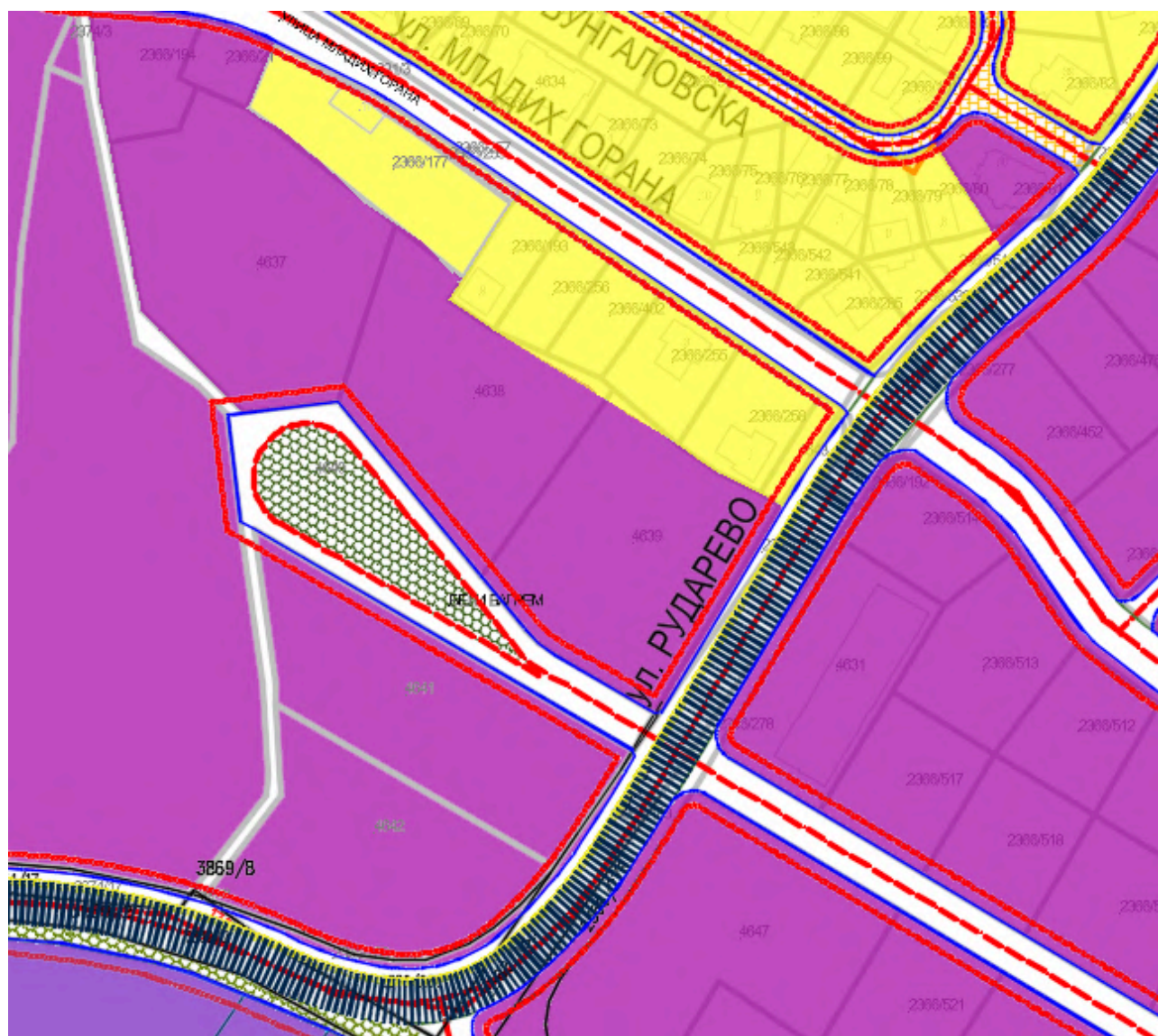
Оградавање је могуће живом зеленом оградом која ће бити укомпонована у целокупно партерно уређење и озелењавање у оквиру парцеле. Жива ограда се поставља унутар парцеле у оквиру које се поставља. Изузетно могућа је изградња потпорних зидова у случајевима када то захтева конфигурација терена и то на начин да висина потпорног зида може бити максимално 20цм изнад коте више парцеле. Изнад потпорног зида је могуће постављање оgrade (транспарентна ограда) максималне висине до 120цм у односу на висину више парцеле где се поставља потпорни зид.

8) Услови за обезбеђивање приступа парцели и услови за паркирање возила

Приликом парцелације свака новоформирана парцела која се не наслања на планом дефинисану саобраћајницу, неопходно је обезбедити приступ преко саобраћајнице или приступног пута, а који је минималне ширине 5,50 метара. За све објекте неопходно је обезбедити паркирање у оквиру објекта или на парцели према условима који су дати у посебном поглављу плана.

9) Услови за уређење слободних и зелених површина

Приликом организације грађевинске парцеле тежити да се сачува што већи број постојећих квалитетних стабала. Сачувати појас багрема уз путеве уз неопходну санитарну сечу и проређивање, уз уклањање киселог дрвећа, коровских и инванзивних биљака,. У оквиру сваке парцеле неопходно је да буде засађено минимално 1 стабло на сваки 1 ар површине парцеле. Простор зелених површина код паркинг места која су у пластичном растеру рачуна се са коефицијентом 0,50, а паркинг места која су у бетонском растеру рачуна се са коефицијентом 0,30 у односу на укупну површину која се налази под паркингом који је у растеру. Простор у растеру може бити заузимати максимално 50% од укупног простора који је под зеленим површинама.



Површине јавне намене:

 јавне саобраћајне површине:

Површине остале намене:

 становање мале густине

 туристичко – угоститељски садржаји

 остале уређене зелене површине

Прилог 1. Извод из Плана детаљне регулације туристичког насеља Бели Багрем на Сребрном језеру ("Сл. гласник општине Велико Градиште", бр. 51/2023)- Карта: Планирана намена површина и подела на зоне

4.3 Регулационо- нивелационо решење

Регулационо- нивелационо решење предвиђено је у свему према Плану детаљне регулације туристичког насеља Бели Багрем на Сребрном језеру ("Сл. гласник општине Велико Градиште", бр. 51/2023).

Регулациона линија је дефинисана аналитичко-геодетским елементима Плана, на југоисточној страни јавном саобраћајницом, ул. Рударево, на кат. парцели бр. 2366/279, кат. парцели бр. 2366/183 обе К.О. Велико Градиште, на југозападној страни планираном јавном саобраћајницом на кат. парцели бр. 46/40 К.О. Велико Градиште. Планирана изградња новог објекта позиционирана је у оквирима зоне градње, успостављене грађевинским линијама које су задате важећим планом. Зона градње је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајница и према граници суседних кат. парцела. У односу на регулациону линију јавних саобраћајница дефинисана је грађевинска линија на растојању од 3m, док је грађевинска линија у односу на суседне кат. парцеле дефинисана на растојању од 2,5m. Градња објекта је планирана у оквиру Планом дефинисане зоне градње, у централном делу локације, тако да се објект поставља у оквиру дефинисане зоне градње. Својим основним габаритом од границе парцеле на југоисточној страни објект је удаљен од мин. 3,9m до макс. 19,0m, на југозападној страни од мин. 4,7m до макс. 5,7m од границе парцеле, од границе парцеле на северозападној страни објект удаљен од мин. 2,5m до макс. 4,7m и на североисточној страни од мин. 3,3m до макс. 3,4m. Новопланирани објект је конципран као јединствена функционална целина, формиран као моноволуменски објект који је континуална просторна целина, спратности По+П+3. Тако формиран објект је слободностојећи објект на парцели. Објект је функционално подељен на два улаза у стамбене делове, улаз А и улаз Б, па су тако и пословне јединице по једна у свакој од функционалних целина.

Објект је сведен у форми и материјализацији, ненаметљив и у потпуности подређен функционалности.

Нивелационо решење условљено је висинском регулацијом објекта усвојеном у оквиру Идејног архитектонског решења, висинским котама терена на предметној парцели, новопроектованим котама планиране интерне саобраћајнице, као и начином прикупљања и одвођења атмосферских вода. У погледу висинске регулације објекта кота приземља објекта је планирана тако да је на 0.76m изнад коте тротоара на местима улаза у објект. Вертикални положај објекта, као и сама морфологија терена, условљавају даље планирање интерних колских и пешачких токова у комплексу. У складу с тим, планирано је партерно степениште у делу улаза А као и улаза Б у објект, уз пропратне подизне платформе, како би био омогућен несметан и директан приступ свим деловима објекта. У графичком делу су дати смерови падова изражени у процентима, као и дужина којој припада одређени пад. Интерне саобраћајнице, односно интерна саобраћајнице и плато предвиђен за колску комуникацију у оквиру комплекса, такође имају и попречне падове, до сливника, у циљу одвођења површинских вода посебним системом.

Положај регулационе и грађевинске линије новопланираног објекта на парцели, као и новопроектоване висинске коте које су дате као релативне, у односу на нулту коту објекта, и као апсолутне, кота у метрима надморске висине, дат је у графичком прилогу бр. 02 и 03 *Регулационо- нивелационо решење*.

4.4 Приступ локацији и саобраћајно решење

Саобраћајни приступ предметном простору решен је у складу са просторним могућностима у односу на јавне саобраћајнице, минимално задато растојање у односу на раскрснице, диспозицију објекта у комплексу као и морфологију терена, а у свему према условима *ЈКП „Дунав Велико Градиште” бр. 2320-1/2024 од 02.10.2024. године*, исходованих за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације, као и према Плану детаљне регулације туристичког насеља Бели Багрем на Сребрном језеру ("Сл. гласник општине Велико Градиште", бр. 51/2023).

Саобраћајни приступ комплексу предвиђен је са југоисточне стране, са јавне саобраћајнице ул. Рударево, на кат. парцели бр. 2366/279, кат. парцели бр. 2366/183 обе К.О. Велико Градиште, као колски и пешачки улаз/излаз на предметни комплекс предвиђен као централни пешачки улаз и колски улаз на отворени паркинг простор. Главни саобраћајни прикључак, односно приступ гаражи у подземном делу објекта, предвиђен је управно на планирану јавну саобраћајницу на кат. парцели бр. 4640 К.О. Велико Градиште. У циљу формирања саобраћајног прикључка, односно главног колског улаза/излаза на предметни простор, предвиђено је формирање прикључка за интерну саобраћајницу у ширини од 5,5m за улаз/излаз возила (димензионисан према потребној ширини за путничка возила). За колски улаз/ излаз у оквиру предметног простора планира се формирање саобраћајнице ширине 5.5m, опремљене ивичњацима и са адекватним радијусима скретања. Приступ је планиран тако да се формира посебна саобраћајна површина са одговарајућим ивичњацима и димензионисан је према потребним ширинама и радијусима за путничка возила. Полупречници закривљења саобраћајнице су усклађени са расположивим просторним могућностима и потребама меродавних возила и износе мин.6,0m. Кота нивелета приступа на југоисточној страни је на 71.95 м.н.в. и усклађена је са нивелетом постојећег тротоара, као и са нивелетом јавне саобраћајнице на коју се прикључује. Пешачки приступ комплексу је планиран непосредно уз колски тако да се обезбеђује приступ свим функционалним целинама у оквиру објекта појединачно односно планиран је пешачки приступ комплексу са југоисточне стране, са јавне саобраћајнице ул. Рударево. Кота нивелета колског приступа на југозападној страни 72.54 м.н.в. и усклађена је са нивелетом постојећег терена, односно планиране јавне саобраћајнице.

У оквиру предметног простора су формиране интерне саобраћајнице различитих карактеристика. Наиме, интерна саобраћајница у југозападном делу је формирана тако да је по карактеру колска површина у ширини од 5,5m, димензионисана за двосмерно кретање возила. Овом саобраћајницом се обезбеђује приступ подземном делу објекта са југозападне стране, приступ до гараже за путничка возила. Такође, на предметном простору формира се интерна колска саобраћајница у форми платоа за маневрисање уз паркинг простор, у дужини од 6.0m димензионисана тако да се омогући улаз/излаз возила са предметног простора ходом унапред.

Платои и комуникације на предметном простору су пројектовани са падовима у складу са функционалним захтевима објекта и терена, тако да падови задовољавају услове одвијања пешачких и колских токова. Планира се прихватање и одвођење атмосферских вода са свих саобраћајних површина. Коловозна конструкција ће бити димензионисана према очекиваном саобраћајном оптерећењу са одговарајућим застором за кретање путничких возила (асфалт/бетон). Прорачун коловозне конструкције потребно је извршити према важећим стандардима и прописима за ту област.

Према Плану детаљне регулације туристичког насеља Бели Багрем на Сребрном језеру ("Сл. гласник општине Велико Градиште", бр. 51/2023) нова изградња или грађевинске интервенције којима се обезбеђује нови користан простор, условљене су обезбеђењем потребног броја паркинг места, у зависности од намене објекта, који се мора обезбедити на сопственој грађевинској парцели. Урбанистичким пројектом се предвиђа формирање паркинг простора за путничка возила у оквиру предметног простора, односно објекта. Паркинг места су планирана као управно паркирање у односу на унутрашњу саобраћајницу, односно маневарски простор. Паркинг простор је намењен станарима и корисницима пословног простора и формиран је према нормативу задатом Планом и то за становање: 1ПМ/1,25 јединица и за пословање: 1ПМ на 70 m² пословне јединице. Предвиђено је 57 паркинг места

за путничка возила (од тога 3 за особе са инвалидитетом (мин. 5%- ЗПМ)), димензија 2,5/5,0м за управно паркирање и 5,9/5,0м за паркинг места намењена особама са инвалидитетом. Површине за паркирање путничких возила предвиђене су у материјализацији од бетонских елемената.

Дефинисање приступа локацији и саобраћајног решења приказано је у графичком прилогу бр.04
- *Приказ саобраћаја и комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу.*

5. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

5. 1 Биланс површина и урбанистички показатељи

УПОРЕДНА ТАБЕЛА

ГП1 која се формира од катастарске парцеле бр. 4639/1 и дела кат. парцеле бр. 2366/279 обе К.О. Велико Градиште

Површина парцеле 0,22.23 ха

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ	ЗАДАТО /ПДР/	ОСТВАРЕНО /УП/
	кат. парцела бр. 4639/1 К.О. Велико Градиште	ГП1
Планирана намена површина	- Површине осталих намена: урбанистичка целина "4- Туристичко-угоститељски садржаји" (у оквиру ове намене могућа је изградња објеката за стално или повремено становање)	- Стамбено-пословни објекат
Типологија објекта	слободностојећи	слободностојећи објекат
Индекс заузетости	60% (1.333,8 m ²)	56,10% (1.246,41 m ²)
Спратност објекта	/	По+П+3
Висина објекта	раван кров- Макс.12,0 m у односу на коту приземља до коте равног крова	11,79 m- 84,94 м.н.в.- раван кров
Проценат отворених површина	мин. 40% (889,2 m ²)	43.90% (976,59 m ²)
Проценат зелених површина	мин. 40% од 40% отворених површина (355,68 m ²); мин. 1стабло/1ар површине парцеле (22 стабла)	42.1% (411,0 m ²); 1,7стабло/1ар површине парцеле (37 стабала)
Удаљеност објекта од регулационе линије јавне саобраћајнице	Мин. 3,0 m	мин. 3,9 m ка ул. Рударево мин. 4,7 m ка ул. на кат. парцели бр. 4640 К.О. Велико Градиште
Удаљеност објекта од суседне границе парцеле	Мин. 2,5 m	мин. 2,5 m ка кат. парцели бр. 4638/1 и мин. 3,3 m ка кат. парцели бр. 2366/255, 2366/258 све К.О. Велико Градиште
Паркирање возила	становање: 1ПМ/1,25 стамбена јединица пословне јединице: 1ПМ на 70 m ²	64 стана- потребно 51ПМ пословање 444,87m ² - потребно 6ПМ Остварено 57ПМ од тога 3 ПМ за лица са инвалидитетом (потребно мин.5%)

6. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА И ЗЕЛЕНИХ ПРОСТОРА

Урбанистичким пројектом је предвиђено уређење слободних простора у оквиру предметне локације објекта, зелених простора као и пешачких комуникација и платоа, у свему према приказу из графичког прилога. Зелени простори у оквиру парцеле су предвиђени тако да испуњавају услове функционалног коришћења на првом месту, затим и како би се унапредила еколошка и естетска вредност простора. За све отворене просторе у комплексу предвиђа се формирање нових зелених површина одговарајућих карактеристика за стамбено-пословни објекат, у погледу одрживости и коришћења.

Зелени простори у оквиру комплекса дефинисани су на савремен и функционалан начин, а у складу са архитектонским карактеристикама објекта. Предметни простор је формиран тако да задовољи услове за угодан и безбедан боравак станара и посетилаца, као и неопходне здравствено-хигијенске услове. За зелене просторе по ободу локације предвиђа се комбинација жбунастих и дрвенастих врста листопадне и четинарске вегетације, како би се формирао структурни појас зеленила, а у циљу естетског унапређења простора уз сам улаз у објекат као и визуелне баријере ка непосредном окружењу. У оквиру локације, уз планирани колски приступ, односно уз планирани паркинг простор, предвиђа се формирање линијског потеза дрвореда.

Као припрему за садњу потребно је извршити чишћење, санацију и адекватну припрему земљишта за планирану садњу. Приликом избора врста за озелењавање, потребно је ограничити удео једне врсте на 10% од укупног садног потенцијала (приликом избора дати предност већем броју биљних врста у односу на велике групе једне врсте), затим укључити садњу аутохтоних дрвенстих и жбунастих врста, као и примерака егзота за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине и не спадају у категорију инвазивних врста, с тим да се препоручује фаворизовање аутохтоних дрвенастих и жбунастих врста које су највише прилагођене локалним педолошким и климатским условима како би се остварио максималан ефекат озелењавања.

Урбанистичким пројектом се предвиђа израда Пројекта спољног уређења у даљим фазама разраде пројектно-техничке документације, како би сви параметри уређења слободних и зелених површина били детаљно детерминисани. Такође и како би се избором врста према еколошким захтевима средине, функцији објекта и одговарајућом просторном организацијом, формирала угоднија микроклима самог простора, допринело атрактивности простора и како би се постигло смањење евентуалних негативних утицаја објекта.

7. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

7.1 Мрежа електроенергетских инсталација

Урбанистичким пројектом предвиђа се прикључење планираног стамбено-пословног објекта на мрежу електроенергетских инсталација, у свему према условима издатим од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, бр. 8Z.1.0.0.- 72708/2- 24од 08.04.2024. године, који су саставни део Урбанистичког пројекта.

Наиме, за стамбено-пословни објекат на предметној локацији предвиђа се прикључење на планирани електроенергетски кабловски вод МБТС10/ 0,4 кV, 2х1000кVА „АУТОКАМП 2“ који је планиран у појасу регулације јавне саобраћајнице на кат. парцели бр. 4640 К.О. Велико Градиште, а из правца новопланиране ТС 10/0,4 кV „АУТОКАМП 2“.

Даља разрада електроненергетских инсталација се предвиђа кроз пројектну документацију у процесу прибављања Решења о грађевинској дозволи, односно израду ПГД пројекта, а на основу прибављених услова у редовном потупку за издавање Локацијских услова кроз обједињену процедуру.

7.2 Мрежа хидротехничких инсталација водовода и канализације

Урбанистичким пројектом предвиђа се прикључење планираног стамбено-пословног објекта на мрежу хидротехничких инсталација водовода у свему према издатим условима од стране ЈКП „Дунав Велико Градиште“ бр. 2320-1/2024 од 02.10.2024. године, који су саставни део Урбанистичког пројекта.

Урбанистичким пројектом се предвиђа прикључење објекта на градску водоводну мрежу, односно постојећи вод РЕНД100 DN 300, NP 10 у појасу регулације јавне саобраћајнице ул. Рударево, прикључком од уличне мреже до водомерног окна у које се смешта пет водомера, два за санитарне потребе стамбеног дела објекта- улаз А и улаз Б, два за потребе пословних јединица- пословни простор 1, пословни простор 2 и за хидрантску мрежу за потребе противпожарне заштите.

За објекат на предметној локацији планирано је снабдевање свих санитарних потрошача и противпожарне инсталације преко уличне водоводне мреже, односно планираног прикључка за објекат. За потребе гашења пожара у објекту је предвиђена унутрашња и спољашња хидрантска мрежа. Притисак у мрежи на месту прикључења је око 4,5-5 бара. Спољну хидрантску мрежу је планирано организовати прстенасто око објекта и до главне водоводне шахте, где се повезује на главну дистрибутивну мрежу. Спољашње хидранте планирати као надземне, тако распоређене да обезбеде противпожарну сигурност целокупног простора предметног комплекса. Тачан број и положај свих хидраната бити прецизно дефинисан у потупку израде пројектне документације за прибављање Решења о грађевинској дозволи.

На предметном комплексу планирана је изградња инсталација фекалне канализације и прикључење објекта на постојећу мрежу фекалне канализације у појасу ул. Рударево. Фекалне отпадне воде из санитарних просторија етажа објекта се прихватају фекалним вертикалама и преко хоризонталног развода, изводе се ван објекта.

На предметном подручју није изграђена мрежа градске атмосферске канализације па се пројектом предвиђа да се условно чисте атмосферске воде са кровних и некомуникационих површина прикупе системом ригола и евакуишу без претходог третмана у околне зелене површине. Одвођење атмосферске воде са саобраћајних површина и манипулативних платоа извести одговарајућим подужним и попречним падовима ка сливним решеткама уграђеним у застор.

За наводњавање зелених површина на парцели предвиђени су баштенски хидранти.

Даља разрада хидротехничких инсталација се предвиђа кроз пројектну документацију у процесу прибављања Решења о грађевинској дозволи, односно израду ПГД пројекта, а на основу прибављених услова у редовном потупку за издавање Локацијских услова кроз обједињену процедуру.

7.3 Мрежа телекомуникација

Урбанистичким пројектом предвиђа се прикључење планираног стамбено-пословног објекта на мрежу телекомуникација, у свему према условима издатим од Предузеће за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ бр. бр. 434077/3–2024 од 08.10.2024. године који су саставни део Урбанистичког пројекта.

Планира се прикључење објекта на телекомуникационе инсталације полагањем приводног ТК кабла. Како је планирано да приступна ТК мрежа буде подземна, предвиђа се траса за приводну ТК канализацију, а за капацитет једне цеви ПЕ1х1Ø40мм, од границе комплекса са јавном саобраћајницом ул. Рударево, до предметног објекта.

Даља разрада телекомуникационих инсталација се предвиђа кроз пројектну документацију у процесу прибављања Решења о грађевинској дозволи, односно израду ПГД пројекта, а на основу прибављених услова Предузеће за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ бр. бр. 434077/3–2024 од 08.10.2024. године.

Начин прикључења, као и положај свих инфраструктурних објеката дати су у графичком прилогу 04 План саобраћаја и комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу.

8. ИНЖЕЊЕРСКО- ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Увидом у расположиву планску документацију вишег реда утврђено је да терен на подручју обухвата УПа према својим инжењерско-геолошким као и хидролошким карактеристикама, спада у групу стабилних делова терена, и као такав представља повољну средину за даљу изградњу. Када је носивост тла у питању, могуће је градити све врсте објеката уз услов да се приликом градње поштују сви предуслови потребни да објекат и терен око објекта остане стабилан.

Детаљна инжењерско- геолошка, геотехничка и хидрогеолошка испитивања потребно је извршити процесу израде Елабората о геотехничким условима изградње, а за потребе разраде пројектне документације за ниво ПГД, у свему према одредбама Закона и планирању и изградњи, а у циљу утврђивања адекватних услова изградње планираног објекта.

9. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Анализирајући могуће штетне утицаје планираног објекта на животну средину, могу се препознати одређене мере и поступци којима ће се обезбедити потребни услови који омогућавају да се утицај предметног објекта сведе у границе прихватљивости. Ако се карактеристике природне средине и постојеће стање животне средине почну разматрати истовремено са техничко-технолошким карактеристикама планираних активности, превентивним мерама заштите може се постићи да се деградација животне средине смањи и спрече могући штетни утицаји на животну средину.

У циљу заштите животне средине утврђују се следеће мере:

- У циљу спречавања контаминације земљишта и подземних вода, у току изградње и редовног функционисања објекта планира се:

- приључење објекта на постојећу комуналну инфраструктуру односно изградњу потребних објеката водовода, канализације и др.,
- изградња манипулативних површина, интерних саобраћајница и паркинга, од водонепорпусних материјала, са системом канала са решетакама којима се обезбеђује потпун и контролисан прихват атмосферске воде, односно вода насталих прањем наведених површина.

- Планира се заштита квалитета ваздуха и спречавање штетних емисија у ваздух, у складу са Законом о заштити ваздуха ("Сл. гласник РС", бр. 36/2009, 10/2013 и 26/2021 - др. закон) и одговарајућим Уредбама које регулишу ову област. Смернице и мере заштите ваздуха кроз урбанистички пројекат:

- подстицање коришћења еколошки прихватљивијих енергената;

- обострано/једнострано озелењавање интерних саобраћајница и озелењавање свих површина у функцији саобраћаја.

- Планирати примену одговарајућих грађевинских и техничких мера за заштиту од буке, у радној средини којима се обезбеђује да емитована бука не прекорачује прописане граничне вредности у складу са Законом о заштити од буке у животној средини ("Сл. гласник РС", бр. 96/2021) и Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање и штетних ефеката буке у животној средини ("Службени гласник РС", бр. 75/10).

- Обезбедити ефикасно коришћење енергије, узимајући у обзир микроклиматске услове локације, намену, положај и оријентацију планираног објекта.

- Планира се начин прикупљања и поступања са отпадним материјама, односно материјама и амбалажом (отпадне материје, амбалажни отпад, комунални отпад) у складу са законом којим је уређено управљање отпадом (Закон о управљању отпадом ("Сл. гласник РС", бр. 36/2009, 88/2010, 14/2016 и 95/2018 - др. закон) и другим важећим прописима из ове области, обезбеђен је посебни простор у оквиру локације и довољан број контејнера/посуда за прикупљање, привремено складиштење и одвожење отпада, на водонепропусним површинама и на начин којим се спречава његово расипање. Планира се примена свих неопходних организационих и техничких мера којима би се минимализовали потенцијални негативни утицаји на квалитет животне средине, наиме забранити одлагање, депоновање свих врста отпада ван простора опредељених за ту намену, а поступање и управљање неопасним отпадом вршиће се преко оператора који поседује дозволу за управљање неопасним отпадом, у складу са законском регулативом.

- Урбанистичким пројектом се дефинише обавезна израда Пројекта спољног уређења којим ће се нарочито дефинисати одговарајући избор врста еколошки прилагођених предметном простору, у свему према захтевима за заштиту земљишта, воде и ваздуха имплементацијом зелених простора. Пројектом је неопходно и одредити технологију садње, агротехничке мере и мере неге усклађене са потребама одабраних врста.

Узимајући у обзир намену планираног објекта, у погледу утицаја на животну средину, кроз даљу разраду пројектне документације, а у поступку прибављања Локацијских услова, биће дефинисано да ли је потребно покренути поступак прибављања сагласности на студију процене утицаја на животну средину, односно одлуке да није потребна израда те студије, а у свему према члану 55 Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 63/2023).

10. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

10.1 Мере заштите културних добара

Са аспекта заштите културних добара, увидом у расположиву планску документацију, а у складу са Законом о културним добрима ("Сл. гласник РС", бр. 71/94, 52/2011 - др. закони, 99/2011 - др. закон, 6/2020 - др. закон и 35/2021 - др. закон) предметна локација није утврђена за културно добро, не налази се у оквиру просторне културно- историјске целине, не ужива статус добра под претходном заштитом и не налази се у оквиру претходно заштићене целине.

Инвеститор и Извођач радова су дужни да о почетку земљаних радова обавесте надлежни Завод за заштиту споменика културе, најмање петнаест дана раније, у писаној форми и да обезбеде све потребне услове за њихов континуирани археолошки надзор. Извођач је дужан да уколико се током радова наиђе на археолошке налазе, одмах без одлагања, прекине радове и обавести надлежни Завод

за заштиту споменика културе, да предузме мере да се налаз не уништи, не оштети и да се сачува на месту и положају у коме је откривен. Инвеститор је дужан да обезбеди средства за истраживање, заштиту, чување, публикување и излагање добара које ужива претходну заштиту, које се открије приликом извођења радова, што ће бити регулисано посебним уговором.

Са аспекта заштите културних добара и у складу са Законом о културним добрима ("Сл. гласник РС", бр. 71/94, 52/2011 - др. закони, 99/2011 - др. закон, 6/2020 - др. закон и 35/2021 - др. закон) предметни простор није утврђен за културно добро. За изградњу садржаја на предметној локацији важе општа правила заштите у складу са чл. 109. Законом о културним добрима ("Сл. гласник РС", бр. 71/94, 52/2011 - др. закони, 99/2011 - др. закон, 6/2020 - др. закон и 35/2021 - др. закон) У циљу заштите евентуалних археолошких налаза потребно је поштовати наведене услове заштите археолошког наслеђа.

10.2 Мере заштите природних добара

Са аспекта заштите природних добара, увидом у расположиву планску документацију, а у складу са Законом о заштити природе ("Сл. гласник РС", бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 - испр., 14/2016, 95/2018 - др. закон и 71/2021) предметна локација се не налази унутар заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, нити у оквиру утврђених еколошки значајних подручја и еколошких коридора од међународног значаја, нити других елемената еколошке мреже републике Србије, нити у простору евидентираног природног добра. У складу са наведеним, Урбанистичким пројектом се, кроз начин уређења слободних површина и зелених простора (поглавље 6) и мере заштите животне средине (поглавље 9), дефинишу све опште препоручене мере у циљу унапређења и заштите природе, заједно са предвиђеним инфраструктурним опремањем.

Уколико се током радова наиђе на геолошко- палеонтолошке или минералошко- петролошке објекте, за које се претпоставља да имају својство природног добра, Извођач радова је дужан да у року од осам дана обавести Министарство заштите животне средине, као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе до доласка овлашћеног лица.

11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

Мере које се предвиђају урбанистичким пројектом, као смернице за имплементацију кроз даљу техничку документацију:

- приступ и пролаз за ватрогасна возила до објеката је несметан, с обзиром на то да је предметна парцела са две стране позиционирана у односу на јавне саобраћајне површине са којих је остварен приступ комплексу;
- електрична мрежа и инсталације у објектима морају бити пројектоване и изведене у складу са прописима из ове области;
- објекти морају бити пројектовани и изведени од тврдих, инертних и ватроотпорних материјала и морају бити снабдевени одговарајућим средствима за гашење пожара;
- уз инвестиционо - техничку документацију неопходно је обезбедити и сву потребну документацију у погледу мера заштите од пожара.

У циљу поштовања општих мера заштите од пожара, пројектна документација се мора реализовати у складу са:

- Законом о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони),

- Закон о запаљивим и горивним течностима и запаљивим гасовима („Сл. гласник РС“, бр. 54/15),
- Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Сл. гласник РС“, бр. 3/18),
- Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Сл. лист СРЈ“, бр. 8/95),
- Правилник о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене („Сл. гласник РС“, бр. 22/19).

За дефинисање свих неопходних могућности, ограничења и услова у погледу мера заштите од пожара и експлозија, у поступку издавања Локацијских услова, потребно је прибавити посебне услове заштите од пожара и експлозија у складу са чланом 54 *Закон о планирању и изградњи* ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021) и чланом 20 *Уредбе о Локацијским условима* (Сл. Гласник РС 115/2020).

12. МЕРЕ ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ЛИЦА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, ДЕЦЕ И СТАРИХ ОСОБА

При пројектовању и изградњи објекта неопходно је обезбедити све елементе неопходне за несметано кретање особа са посебним потребама у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл.Гласник РС", бр.22/15).

Како би се обезбедиле једнаке могућности приступа, учешћа и употребе за све потенцијалне кориснике, уз улазна степеништа у објекат предвиђене су подизне платформе за особе са инвалидитетом. Сви неопходни елементи приступачности кретања и боравка у простору обухваћени су приликом израде идејног архитектонског решења за стамбено-пословни објекат.

Такође при реализацији екстеријера објекта применити све елементе неопходне за несметано кретање, односно елементе приступачности: тротоаре и пешачке стазе одговарајуће ширине, оборене ивичњаке на местима пешачких прелаза, места за паркирање, као и одговарајуће пројектоване рампе за повезивање виших и нижих нивоа, обезбеђењем довољне ширине рампе, безбедних нагиба и одговарајућом обрадом површина.

13. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

При пројектовању и изградњи објекта, у циљу повећања енергетске ефикасности обавезна је примена одговарајућих прописа за уштеду енергије и топлотну заштиту, енергетски ефикасних технологија, енергетски ефикасних материјала, система и уређаја, што треба да доведе до смањења укупне потрошње примарне енергије, а у складу са прописима из ове области: Правилником о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС“, бр. 61/11) и Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда ("Сл. гласник РС", бр. 69/2012 и 44/2018 - др. закон) и др.

Енергетска ефикасност планираних објеката у комплексу се постиже коришћењем ефикасних система грејања, вентилације, климатизације, расвете и припреме топле воде. Пројектовањем одговарајућег волумена и облика, оријентације и положаја објекта (изложеност спољашњим климатским утицајима – температура, ветар, влага), као и одговарајућим избором конструктивних,

заштитних и термоизолационих материјала приликом пројектовања, може се постићи одговарајућа енергетска ефикасност објекта.

За енергетски ефикасну изградњу у оквиру локације, примењиваће се следеће мере:

- У обликовању користити што повољнији однос површине фасаде према корисној површини основе, да се губици енергије минимизирају;
- Груписати просторе сличних функција и сличних унутрашњих температура;
- Примена адекватног омотача објекта (топлотна изолација зидова, крова и подних површина), примена прозора са адекватним карактеристикама (ваздушна заптивност, непропустљивост и друге мере);
- Примена адекватног система грејања;
- Уградња штедљивих потрошача енергије;
- Примена адекватног унутрашњег и спољњег осветљења (примена савремених сијалица и светиљки ради обезбеђења потребног квалитета осветљености).

14. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

Локација:

Локација се налази, на катастарској парцели К.П. бр. 4639/1, КО Велико Градиште, Велико Градиште и излази на улицу Рударево. На локацији је предвиђена изградња једног стамбено-пословног објекта. Слободностојећи објекат је конципиран са удаљењима према плану детаљне регулације, односно на грађевинској линији која је постављена на 3м од регулационе линије према улици Рударево и са леве бочне стране до планиране саобраћајне окретнице. Са задње и десне бочне стране грађевинска линија је на удаљености од минималних 2.5м, односно на бочној страни остварује се удаљеност и од 3.38м а са задње стране достиже удаљеност и до 4.28м. На парцели не постоје већ изграђени објекти.

Функција:

На парцели је предвиђен један слободностојећи стамбено-пословни објекат спратности По+П+3. Објекат има 2 улаза у стамбени део објекта и 2 улаза у пословне просторе којима је обезбеђен пешачки прилаз са улице Рударево.

Колски прилаз објекту, до гараже омогућен са пута планиране окретнице где се потом у задњем бочном делу парцеле приступа рампи која се спушта до подземне етаже. У подземној етажи се налази гаража средње величине са укупно 53 гаражна места и просторија за верикалну комуникацију до виших етажа. На парцели се налазе 4 паркинг места која имају приступ из улице Рударево.

У објекту се налазе 2 улаза од којих улаз А повезује 30 станова, а улаз Б 34 стана. Кретање кроз етаже планирано је путем верикалних комуникација попут степеништа и лифта. У подземној етажи налази се гаража са 53 гаражна места (управно паркирање). Висина пода гараже у делу колског приступа се налази на -4.14 м у односу на коту приземља. Спратна висина стамбеног дела објекта је 2.88м. Приземље се налази на 0.00м (73.15м) висине у односу на коту приступне саобраћајнице +1.2м (71.95) и има два пословна простора и 10 станова. У нивоу приземља са стране улице Рударево се налази пешачки прилаз и улази А и Б у објекат на коти 0.00 (73.15), као и улази у пословни простор 1 и пословни простор 2, на -0.76м (72.39м). Висинска разлика за приступ улазима у стамбеном делу савладава се помоћу спољног степеништа код улаза А и Б, као и механичком рампом. Улази у пословне просторе су на коти 72.24м као и спољашњи приступ. Укупна бруто површина нивоа је 1246.41м². Етаже првог (76.03м), другог (78.91м) и трећег (81.79м) спрата су типске, са мањим изменама организације станова према улици Рударево, на свакој етажи се налази по 9 стамбених јединица, а укупна бруто површина сваке типске етаже је 1255.93м².

Кота венца објекта је на 12м (+12.00/85.15м) од коте пода приземља (0.00/73.15).

Конструкција:

Конструкција објекта је од армирано-бетонског скелета – греде и стубови са армирано-бетонским плочама. Темљење објекта је на темељној плочи. Међуспратна конструкција између свих етажа је АБ плоча. Конструктивни зидови степенишног простора, као и зидови лифтовског окна, такође су од армираног бетона. Детаљни опис конструкције предмет је техничког описа уз статички прорачун. Објекат има раван кров нагиба од 3°.

Материјализација:

Фасадни зидови су од гитер-блокова д=20цм. Преко фасадних зидова поставља се тврдопресовани тервол дебљине према прорачуну за енергетски пасош, преко кога се поставља мрежица са лепком са завршном обрадом бавалит уз фрагменте опеке. Столарија је алуминијум. Унутар објекта зидови се малтеришу, глетују и фарбају полудисперзијом. Под у стамбеним просторијама је паркет, а у

купатилима, терасама и кухињама керамичке плочице.у пословним просторима под је паркет. Ступениште је обложено керамичким плочицама. Кровни покривач је ПВЦ мембрана.

Израз на кров:

Предвиђено је да се из простора ходника изађе на део крова. Предвиђена су 2 израза на кров због физичке одвојености улаза А и улаза Б.

Инсталације:

Објекат ће бити опремљен инсталацијама водовода, канализације, електро инсталацијама, инсталацијама телефона, интернета и кабловске телевизије. Грејање за објекат је на струју.

15. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

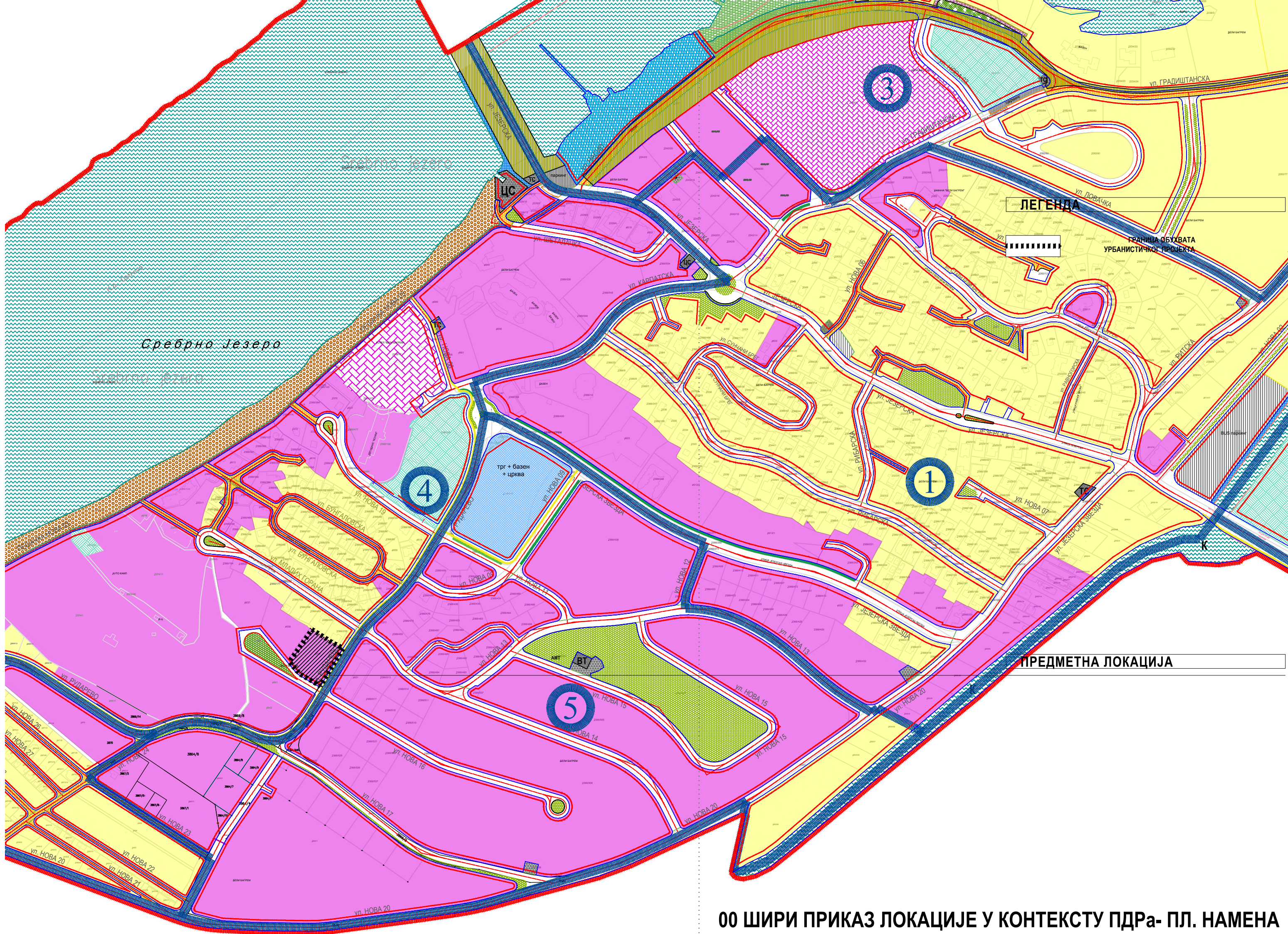
Урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду локације за нову градњу стамбено-пословног објекта спратности По+П+3 на ГП1 која се формира од катастарске парцеле бр. 4639/1 и дела кат. парцеле бр. 2366/279 обе К.О. Велико Градиште, у ул. Рударево урађен је у складу са члановима 60. до 63. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023). Потврђен Урбанистички пројекат представља основ израду Пројекта геодетског обележавања у циљу спровођења планиране препарцелације као и основ за издавање Локацијских услова у свему према одредбама Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023).

Одговорни урбаниста:

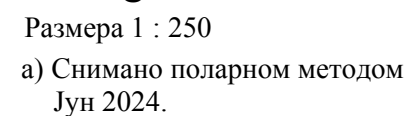
Дарко М. Борјевић
дипл. инж. арх.
300 0870 85
ИНЖЕНЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
ОПШТИНА УРБАНИСТИКА

В

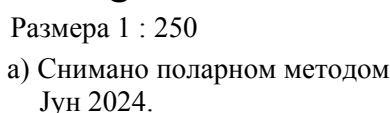
ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА



00 ШИРИ ПРИКАЗ ЛОКАЦИЈЕ У КОНТЕКСТУ ПДРа- ПЛ. НАМЕНА



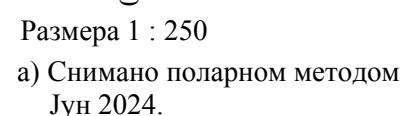
01 Катастарско- топографски план
са границом обухвата УПа R1:250 јануар, 2025. г.



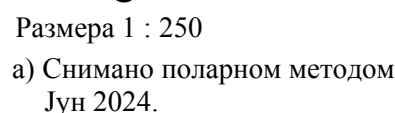
W9 ARCHITECTS | W9 ARCHITECTS | W9 ARCHITECTS | W9 ARCHITECTS



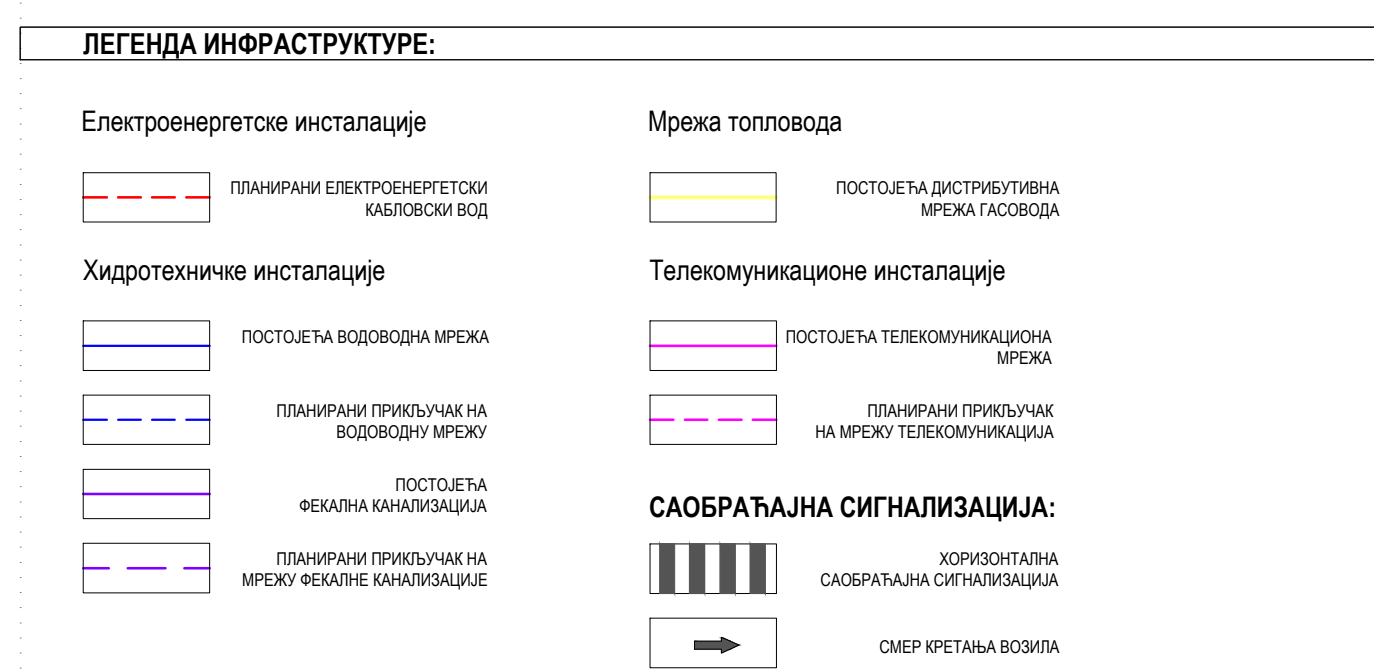
03 Регулационо-нивелационо решение
ОСНОВА ПРИЗЕМЛЪ R1:250 януар, 2025. г.
W9 ARCHITECTS I W9 ARCHITECTS I W9 ARCHITECTS I W9 ARCHITECTS



04 Регулационо-нивелационо решење
ОСНОВА КРОВНИХ РАВНИ R1:250 јануар, 2025. г.
W9 ARCHITECTS I W9 ARCHITECTS I W9 ARCHITECTS I W9 ARCHITECTS



W9 ARCHITECTS | W9 ARCHITECTS | W9 ARCHITECTS | W9 ARCHITECTS



06 Приказ саобраћаја и комуналне инфраструктуре са
прикључцима на спољну мрежу R1:250 јануар, 2025. г.

ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА

GARAŽA

Br.	Naziv prostorije	P(m ²)	O(m)
1	MANEVARSKI PROSTOR	589.40	589.40

PODRUM - ZAJEDNIČKE I TEHNIČKE PROSTORIJE

Br.	Naziv prostorije	P(m ²)
0.1	Prostorija za nadpritisak	5.35
0.2	Hodnik	3.19
0.3	Stepenište	4.16
0.4	Prostorija za nadpritisak	5.06
0.5	Tehnička prostorija	10.24
0.6	Prostorija za nadpritisak	5.00
0.7	Hodnik	2.59
0.8	Stepenište	4.42
UKUPNO:		40.01

2 GARAŽNA MESTA

GM1	Garažno mesto 1	13.29	15.32
GM2	Garažno mesto 2	12.50	15.00
GM3	Garažno mesto 3	18.86	20.21
GM4	Garažno mesto 4	16.21	19.39
GM5	Garažno mesto 5	13.36	15.69
GM6	Garažno mesto 6	13.36	15.69
GM7	Garažno mesto 7	13.36	15.69
GM8	Garažno mesto 8	13.36	15.69
GM9	Garažno mesto 9	13.36	15.69
GM10	Garažno mesto 10	13.36	15.69
GM11	Garažno mesto 11	13.36	15.69
GM12	Garažno mesto 12	15.45	19.19
GM13	Garažno mesto 13	15.39	19.39
GM14	Garažno mesto 14	18.08	19.47
GM15	Garažno mesto 15	12.29	17.11
GM16	Garažno mesto 16	12.50	15.00
GM17	Garažno mesto 17	18.80	17.56
GM18	Garažno mesto 18	12.64	15.11
GM19	Garažno mesto 19	12.64	15.11
GM20	Garažno mesto 20	12.64	15.11
GM21	Garažno mesto 21	12.64	15.11
GM22	Garažno mesto 22	12.64	15.11
GM23	Garažno mesto 23	12.64	15.11
GM24	Garažno mesto 24	12.64	15.11
GM25	Garažno mesto 25	20.54	18.71
GM26	Garažno mesto 26	12.50	15.00
GM27	Garažno mesto 27	12.50	15.00
GM28	Garažno mesto 28	14.99	16.99
GM29	Garažno mesto 29	14.99	16.99
GM30	Garažno mesto 30	14.99	16.99
GM31	Garažno mesto 31	14.99	16.99
GM32	Garažno mesto 32	14.99	16.99
GM33	Garažno mesto 33	14.99	16.99
GM34	Garažno mesto 34	14.99	16.99
GM35	Garažno mesto 35	15.00	16.00
GM36	Garažno mesto 36	15.00	16.00
GM37	Garažno mesto 37	12.50	15.00
GM38	Garažno mesto 38	14.81	19.07
GM39	Garažno mesto 39	15.01	17.00
GM40	Garažno mesto 40	15.01	17.00
GM41	Garažno mesto 41	15.01	17.00
GM42	Garažno mesto 42	14.78	19.00
GM43	Garažno mesto 43	15.01	17.00
GM44	Garažno mesto 44	15.01	17.00
GM45	Garažno mesto 45	15.01	17.00
GM46	Garažno mesto 46	15.01	17.00
GM47	Garažno mesto 47	15.01	17.00
GM48	Garažno mesto 48	15.01	17.00
GM49	Garažno mesto 49	14.81	19.01
GM50	Garažno mesto 50	15.01	17.00
GM51	Garažno mesto 51	15.01	17.00
GM52	Garažno mesto 52	15.01	17.00
GM53	Garažno mesto 53	14.55	18.93

UKUPNO GARAŽNA MESTA: 742.43

UKUPNO GARAŽA: 1331.83m²

UKUPNA NETO POVRŠINA GARAŽE - PODZEMNE ETAŽE	1331.83 m ²
UKUPNA NETO POVRŠINA - PODZEMNE ETAŽE	1371.84m ²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA - PODZEMNE ETAŽE	1550.32m ²

OSNOVA PODRUMA

ZORAN GOJKOVIĆ PR. ARHITEKTONSKE USLUGE "GIOTTO"
25 BEOGRAD - SAVSKI VENAC
ul. KRONŠTATSKA br. 14A/8, sprat III, BEOGRAD

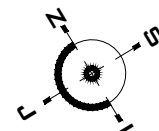
INVESTITOR	PROFESIONAL VAMA GRUP DOO Beograd, Bulevar oslobođenja br. 102	OBJEKAT: slobodnostojeći STAMBENO-POSLOVNI objekat, spratnosti Po+P+3, broj k.p. 4639/1 i dela kat.parcele 2366/279, obe K.O. Veliko Gradište	
ODGOVORNI PROJEKTANT	ZORAN GOJKOVIĆ, dia licenca: 300 764 004	CRTEŽ	OSNOVA PODRUMA
PROJEKTANT	MINA JEREMIĆ, m. arh. NATALIJA ĐOKIĆ, arh.	VRSTA PROJEKTA	IDR - IDEJNO REŠENJE
DATUM	NOVEMBAR 2024.	RAZMERA	1:200
		LIST BROJ	1

Legenda:

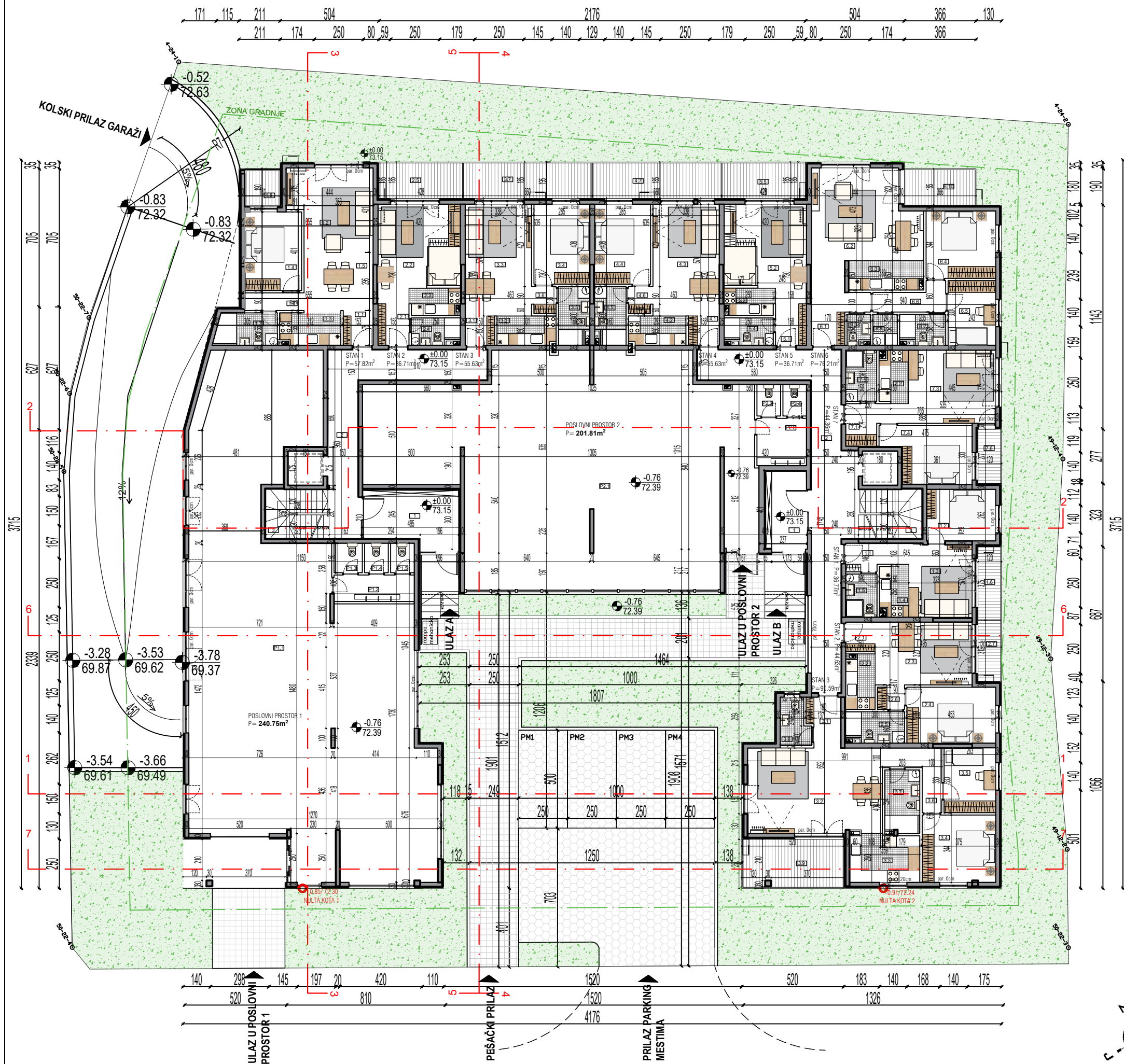
- zona gradnje
- linije preseka
- oznaka za nultu kotu

-0.85/72.30 NULTA KOTA 1

-0.91/72.24 NULTA KOTA 2



Zoran Gojković



ZAJEDNIČKE PROSTORIJE ULAZ A			P (m ²)	ZAJEDNIČKE PROSTORIJE ULAZ B			P (m ²)
1	ULAZ		13.46 m ²	1	ULAZ		8.63 m ²
2	HODNIK		24.23 m ²	2	HODNIK		38.88 m ²
3	STEPENIŠTE		7.99 m ²	3	STEPENIŠTE		8.07 m ²
UKUPNO ZAJ. PROSTORIJE			45.68 m ²	UKUPNO ZAJ. PROSTORIJE			55.58 m ²

STANOVİ ULAZ A			P (m ²)	STANOVİ ULAZ B			P (m ²)
STAN 1			57.82 m ²	STAN 1			36.77 m ²
STAN 2			36.71 m ²	STAN 2			44.63 m ²
STAN 3			55.63 m ²	STAN 3			90.59 m ²
UKUPNO NETO STANOVİ A			150.16 m ²	STAN 4			55.63 m ²
				STAN 5			36.71 m ²
				STAN 6			76.21 m ²
				STAN 7			44.36 m ²
				UKUPNO NETO STANOVİ B			384.90 m ²

UKUPNE NETO POVRŠINE ULAZ A			P (m ²)	UKUPNE NETO POVRŠINE ULAZ B			P (m ²)
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE KOMUNIKACIJA			45.68 m ²	ZAJEDNIČKE PROSTORIJE KOMUNIKACIJA			55.58 m ²
STAMBENA PRIZEMLJA			150.16 m ²	STAMBENA PRIZEMLJA			384.90 m ²
UKUPNA NETO POVRŠINA PRIZEMLJA			195.84 m ²	UKUPNA NETO POVRŠINA PRIZEMLJA			440.48 m ²

POSLOVNI PROSTORI			P (m ²)	BR.	PARKING	P (m ²)
POSLOVNI PROSTOR 1			240.75 m ²	PM1	PARKING MESTO 1	12.51 m ²
POSLOVNI PROSTOR 2			201.81 m ²	PM2	PARKING MESTO 2	12.51 m ²
UKUPNA NETO POVRŠINA POSLOVNIH PROSTORA			442.56 m ²	PM3	PARKING MESTO 3	12.51 m ²
				PM4	PARKING MESTO 4	12.51 m ²
				UKUPNA POVRŠINA PARKING MESTA		50.04 m ²

UKUPNA NETO POVRŠINAZAJEDNIČKIH PROSTORIJA I KOMUNIKACIJA	101.26 m ²
UKUPNA NETO STAMBENA POVRŠINA PRIZEMLJA	535.06 m ²
UKUPNA NETO POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA	442.56 m ²
UKUPNA NETO GRAĐEVINSKA POVRŠINA PRIZEMLJA	1078.88 m ²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA	1246.41 m ²

UKUPNA NETO STAMBENA POVRŠINA	636.32 m ²
UKUPNA NETO POVRŠINA POSLOVNOG DELA	442.56 m ²

-0.85/72.30 NULTA KOTA 1

-0.91/72.24 NULTA KOTA 2

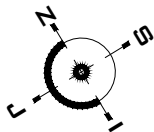
Legenda:

— — — — — linije preseka

— — — — — zona gradnje

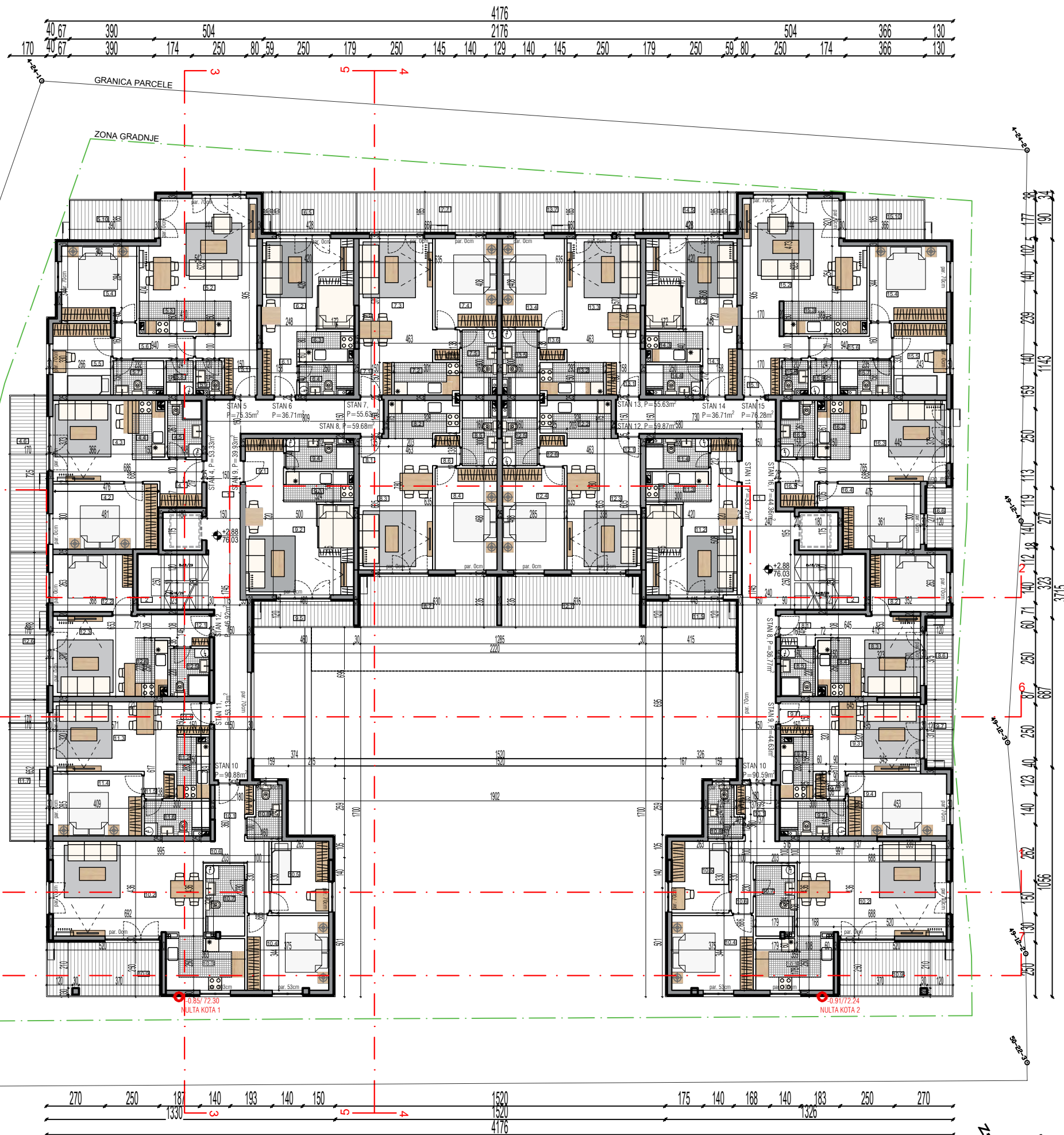
○ oznaka za nultu kotu

Logo of the architectural firm, featuring the word 'GIOTTO' in a stylized font.



OSNOVA PRIZEMLJA

ZORAN GOJKOVIĆ PR ARHITEKTONSKE USLUGE "GIOTTO" 25 BEOGRAD - SAVSKI VENAC ul. KRONŠTATSKA br.14A/8, sprat III, BEOGRAD					
INVESTITOR	PROFESIONAL VAMA GRUP DOO Beograd, Bulevar oslobođenja br. 102	OBJEKAT: slobodnostojeći STAMBENO-POSLOVNI objekat , spratnosti Po+P+3, broj k.p. 4639/1 i dela kat.parcele 2366/279 , obe K.O. Veliko Gradište			
ODGOVORNI PROJEKTANT	ZORAN GOJKOVIĆ _ dia licenca: 300 764 004	CRTEŽ	OSNOVA PRIZEMLJA		
PROJEKTANT	MINA JEREMIĆ _ m. arh. NATALIJA ĐOKIĆ _ arh.	VRSTA PROJEKTA	IDR - IDEJNO REŠENJE		
DATUM	NOVEMBAR 2024.	RAZMERA	1:200	LIST BROJ	2



ZAJEDNIČKE PROSTORIJE ULAZ A		P (m ²)
2	HODNIK	36.06 m ²
3	STEPENIŠTE	8.07 m ²
UKUPNO ZAJ. PROSTORIJE		44.13 m ²

ZAJEDNIČKE PROSTORIJE ULAZ B		P (m ²)
2	HODNIK	38.88 m ²
3	STEPENIŠTE	8.07 m ²
UKUPNO ZAJ. PROSTORIJE		46.95 m ²

STANOVİ ULAZ A	P (m ²)
STAN 4	53.33 m ²
STAN 5	75.35 m ²
STAN 6	36.71 m ²
STAN 7	55.63 m ²
STAN 8	59.68 m ²
STAN 9	39.93 m ²
STAN 10	90.88 m ²
STAN 11	53.13 m ²
STAN 12	46.92 m ²
UKUPNO NETO STANOVİ A	511.56 m ²

STANOVİ ULAZ B	P (m ²)
STAN 8	36.77 m ²
STAN 9	44.63 m ²
STAN 10	90.59 m ²
STAN 11	33.72 m ²
STAN 12	59.87 m ²
STAN 13	55.63 m ²
STAN 14	36.71 m ²
STAN 15	76.28 m ²
STAN 16	44.36 m ²
UKUPNO NETO STANOVİ B	478.56 m ²

UKUPNE NETO POVRŠINE ULAZ A	P (m ²)
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE KOMUNIKACIJA	44.13 m ²
STAMBENA PRIZEMLJA	511.56 m ²
UKUPNA NETO POVRŠINA PRVOG SPRATA A ULAZ	555.69 m ²

UKUPNE NETO POVRŠINE ULAZ B	P (m ²)
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE KOMUNIKACIJA	46.95 m ²
STAMBENA PRIZEMLJA	478.56 m ²
UKUPNA NETO POVRŠINA PRVOG SPRATA B ULAZ	525.51 m ²

UKUPNA NETO POVRŠINAZAJEDNIČKIH PROSTORIJA I KOMUNIKACIJA	91.08 m ²
UKUPNA NETO STAMBENA POVRŠINA PRVOG SPRATA	990.12 m ²
UKUPNA NETO GRAĐEVINSKA POVRŠINA PRVOG SPRATA	1081.21 m ²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA PRVOG SPRATA	1255.93 m ²

-0.85/72.30 NULTA KOTA 1
-0.91/72.24 NULTA KOTA 2

Legenda:

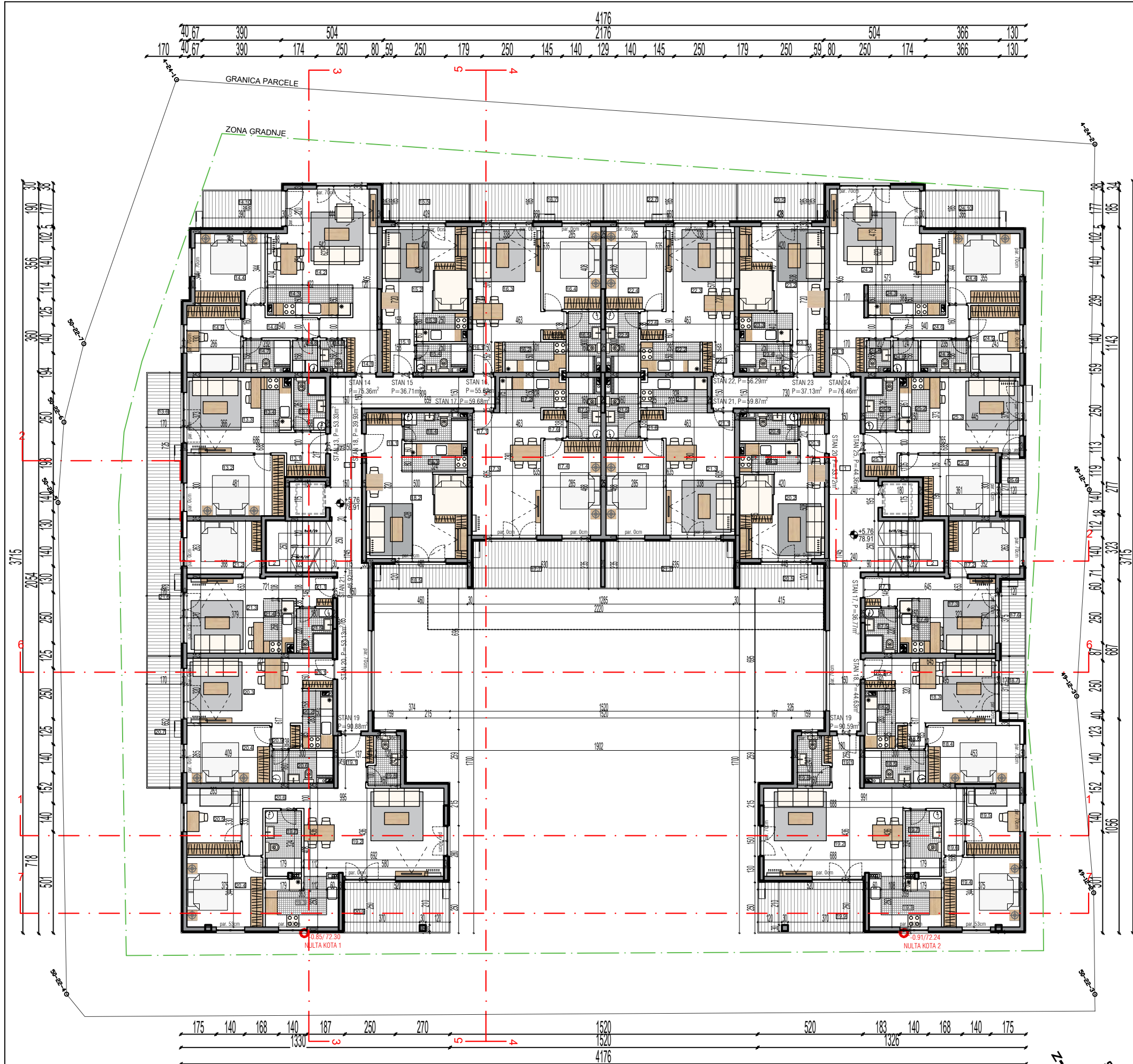
- linije preseka
- zona gradnje
- oznaka za nultu kotu

OSNOVA PRVOG SPRATA

ZORAN GOJKOVIĆ PR ARHITEKTONSKE USLUGE "GIOTTO"
25 BEOGRAD - SAVSKI VENAC
ul. KRONŠTATSKA br.14A/8, sprat III, BEOGRAD



INVESTITOR	PROFESIONAL VAMA GRUP DOO Beograd, Bulevar oslobođenja br. 102	OBJEKAT: slobodnostojeći STAMBENO-POSLOVNI objekat, spratnosti Po + P + 3, broj k.p. 4639/1 i dela kat.parcele 2366/279, obe K.O. Veliko Gradište			
ODGOVORNI PROJEKTANT	ZORAN GOJKOVIĆ _ dia licenca: 300 764 004	CRTEŽ	OSNOVA PRVOG SPRATA		
PROJEKTANT	MINA JEREMIĆ _ m. arh. NATALIJA ĐOKIĆ _ arh.	VRSTA PROJEKTA	IDR - IDEJNO REŠENJE		
DATUM	NOVEMBAR 2024.	RAZMERA	1:200	LIST BROJ	3



ZAJEDNIČKE PROSTORIJE ULAZ A		P (m ²)
2	HODNIK	36.06 m ²
3	STEPENIŠTE	8.07 m ²
UKUPNO ZAJ. PROSTORIJE		44.13 m ²

ZAJEDNIČKE PROSTORIJE ULAZ B		P (m ²)
2	HODNIK	38.88 m ²
3	STEPENIŠTE	8.07 m ²
UKUPNO ZAJ. PROSTORIJE		46.95 m ²

STANOVİ ULAZ A	P (m ²)
STAN 13	53.33 m ²
STAN 14	75.36 m ²
STAN 15	36.71 m ²
STAN 16	55.63 m ²
STAN 17	59.68 m ²
STAN 18	39.93 m ²
STAN 19	90.88 m ²
STAN 20	53.13 m ²
STAN 21	46.92 m ²
UKUPNO NETO STANOVİ A	511.56 m ²

STANOVİ ULAZ B	P (m ²)
STAN 17	36.77 m ²
STAN 18	44.63 m ²
STAN 19	90.59 m ²
STAN 20	33.72 m ²
STAN 21	59.87 m ²
STAN 22	55.63 m ²
STAN 23	36.71 m ²
STAN 24	76.28 m ²
STAN 25	44.36 m ²
UKUPNO NETO STANOVİ B	478.56 m ²

UKUPNE NETO POVRŠINE ULAZ A	P (m ²)
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE KOMUNIKACIJA	44.13 m ²
STAMBENA PRIZEMLJA	511.56 m ²
UKUPNA NETO POVRŠINA DRUGOG SPRATA A ULAZ	555.69 m ²

UKUPNE NETO POVRŠINE ULAZ B	P (m ²)
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE KOMUNIKACIJA	46.95 m ²
STAMBENA PRIZEMLJA	478.56 m ²
UKUPNA NETO POVRŠINA DRUGOG SPRATA B ULAZ	525.51 m ²

UKUPNA NETO POVRŠINAZAJEDNIČKIH PROSTORIJA I KOMUNIKACIJA	91.08 m ²
UKUPNA NETO STAMBENA POVRŠINA DRUGOG SPRATA	990.12 m ²
UKUPNA NETO GRAĐEVINSKA POVRŠINA DRUGOG SPRATA	1081.21 m ²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA DRUGOG SPRATA	1255.93 m ²

-0.85/72.30 NULTA KOTA 1

-0.91/72.24 NULTA KOTA 2

Legenda:

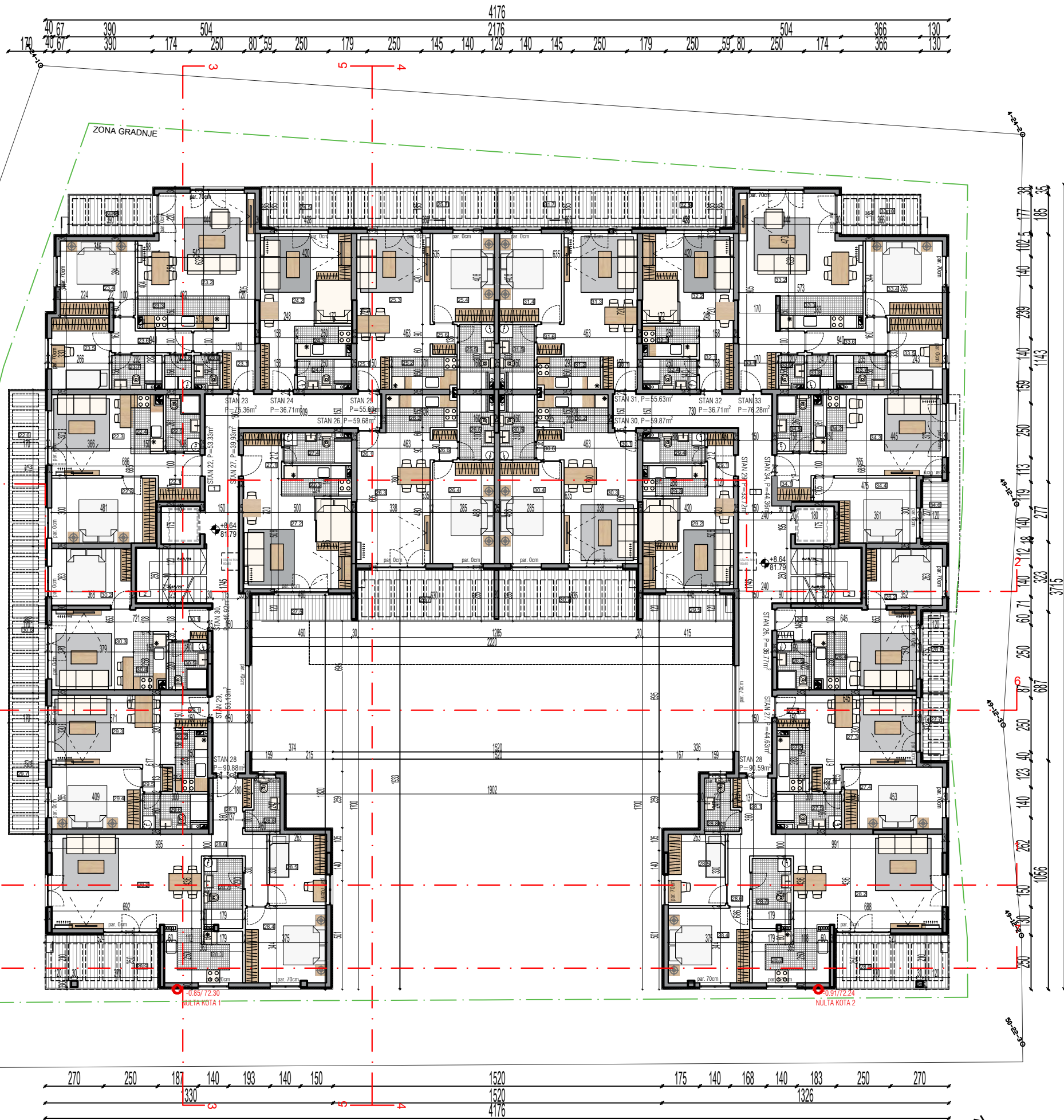
- linije preseka
- zona gradnje
- oznaka za nultu kotu

OSNOVA DRUGOG SPRATA

ZORAN GOJKOVIĆ PR. ARHITEKTONSKE USLUGE "GIOTTO"
25 BEOGRAD - SAVSKI VENAC
ul. KRONŠTATSKA br. 14A/8, sprat III, BEOGRAD



INVESTITOR	PROFESIONAL VAMA GRUP DOO Beograd, Bulevar oslobođenja br. 102	OBJEKAT: slobodnostojeći STAMBENO-POSLOVNI objekat, spratnosti Po+P+3, broj k.p. 4639/1 i dela kat.parcele 2366/279, obe K.O. Veliko Gradište	
ODGOVORNI PROJEKTANT	ZORAN GOJKOVIĆ _ dia licenca: 300 764 004	CRTEŽ	OSNOVA DRUGOG SPRATA
PROJEKTANT	MINA JEREMIĆ _ m. arh. NATALIJA ĐOKIĆ _ arh.	VRSTA PROJEKTA	IDR - IDEJNO REŠENJE
DATUM	NOVEMBAR 2024.	RAZMERA	1:200
		LIST BROJ	4



ZAJEDNIČKE PROSTORIJE ULAZ A		P (m ²)
2	HODNIK	36.06 m ²
3	STEPENIŠTE	3.93 m ²
UKUPNO ZAJ. PROSTORIJE		40.00 m ²

ZAJEDNIČKE PROSTORIJE ULAZ B		P (m ²)
2	HODNIK	38.88 m ²
3	STEPENIŠTE	3.93 m ²
UKUPNO ZAJ. PROSTORIJE		42.81 m ²

STANOVİ ULAZ A	P (m ²)
STAN 22	53.33 m ²
STAN 23	75.36 m ²
STAN 24	36.71 m ²
STAN 25	55.63 m ²
STAN 26	59.68 m ²
STAN 27	39.93 m ²
STAN 28	90.88 m ²
STAN 29	53.13 m ²
STAN 30	46.92 m ²
UKUPNO NETO STANOVİ A	511.56 m ²

STANOVİ ULAZ B	P (m ²)
STAN 26	36.77 m ²
STAN 27	44.63 m ²
STAN 28	90.59 m ²
STAN 29	33.72 m ²
STAN 30	59.87 m ²
STAN 31	55.63 m ²
STAN 32	36.71 m ²
STAN 33	76.28 m ²
STAN 34	44.36 m ²
UKUPNO NETO STANOVİ B	478.56 m ²

UKUPNE NETO POVRŠINE ULAZ A	P (m ²)
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE KOMUNIKACIJA	40.00 m ²
STAMBENA PRIZEMLJA	511.56 m ²
UKUPNA NETO POVRŠINA TREĆEG SPRATA A ULAZ	551.56 m ²

UKUPNE NETO POVRŠINE ULAZ B	P (m ²)
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE KOMUNIKACIJA	42.81 m ²
STAMBENA PRIZEMLJA	478.56 m ²
UKUPNA NETO POVRŠINA TREĆEG SPRATA B ULAZ	521.37 m ²

UKUPNA NETO POVRŠINAZAJEDNIČKIH PROSTORIJA I KOMUNIKACIJA	82.81 m ²
UKUPNA NETO STAMBENA POVRŠINA TREĆEG SPRATA	990.12 m ²
UKUPNA NETO GRAĐEVINSKA POVRŠINA TREĆEG SPRATA	1072.93 m ²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA TREĆEG SPRATA	1255.93 m ²

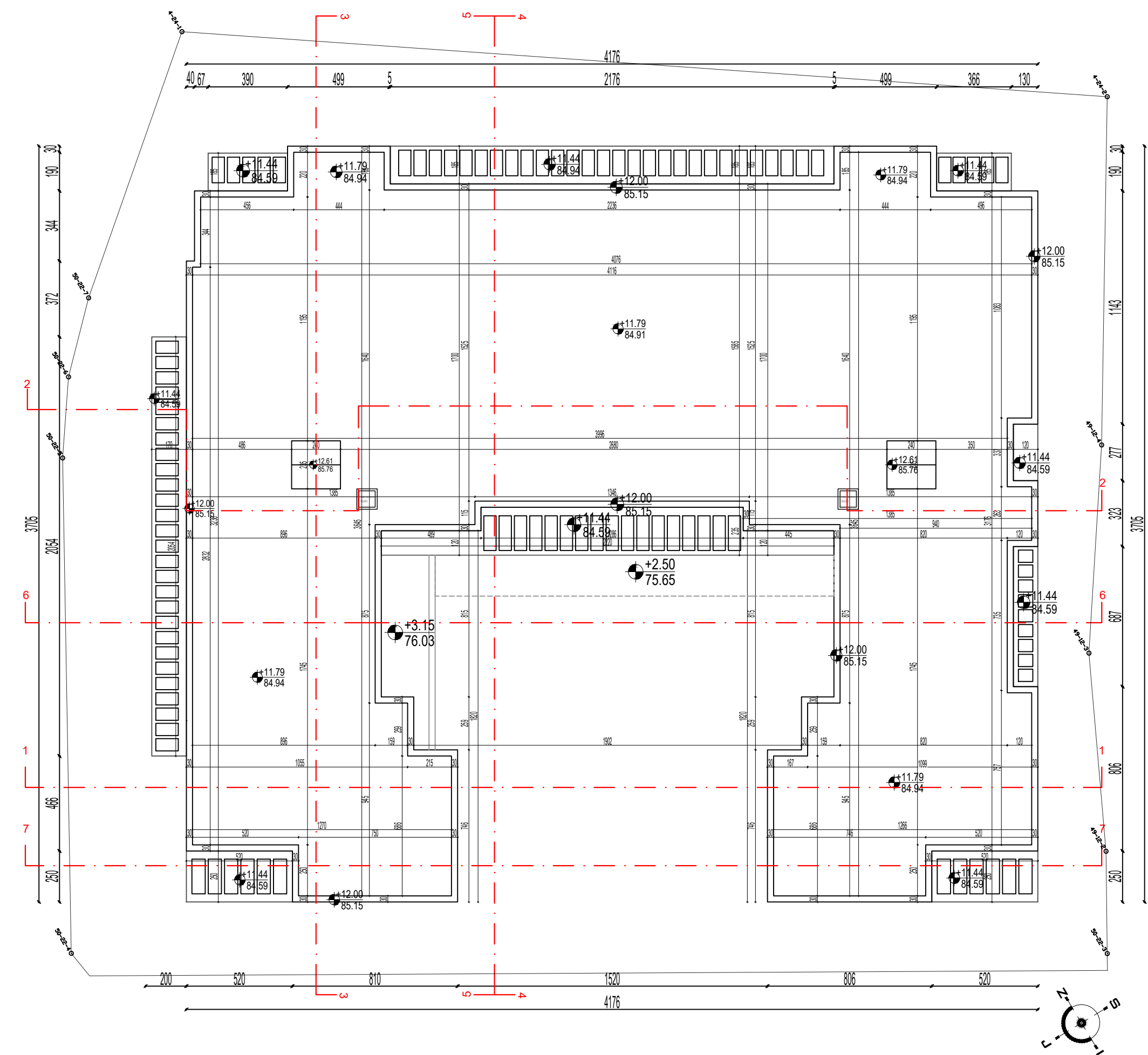
-0.85/72.30 NULTA KOTA 1
-0.91/72.24 NULTA KOTA 2

- Legenda:
- linije preseka
 - zona gradnje
 - oznaka za nultu kotu

Jožić

OSNOVA TREĆEG SPRATA

ZORAN GOJKOVIĆ PR ARHITEKTONSKE USLUGE "GIOTTO" 25 BEOGRAD - SAVSKI VENAC ul. KRONŠTATSKA br.14A/B, sprat III, BEOGRAD		GIOTTO ZS	
INVESTITOR	PROFESIONAL VAMA GRUP DOO Beograd, Bulevar oslobođenja br. 102	OBJEKAT: slobodnostojeći STAMBENO-POSLOVNI objekat, spratnosti Po+P+3, broj k.p. 4639/1 i dela kat.parcele 2366/279, obe K.O. Veliko Gradište	
ODGOVORNI PROJEKTANT	ZORAN GOJKOVIĆ _ dia licenca: 300 764 004	CRTEŽ	OSNOVA TREĆEG SPRATA
PROJEKTANT	MINA JEREMIĆ _ m. arh. NATALIJA ĐOKIĆ _ arh.	VRSTA PROJEKTA	IDR - IDEJNO REŠENJE
DATUM	NOVEMBAR 2024.	RAZMERA	1:200
		LIST BROJ	5



-0.85/72.30 NULTA KOTA 1

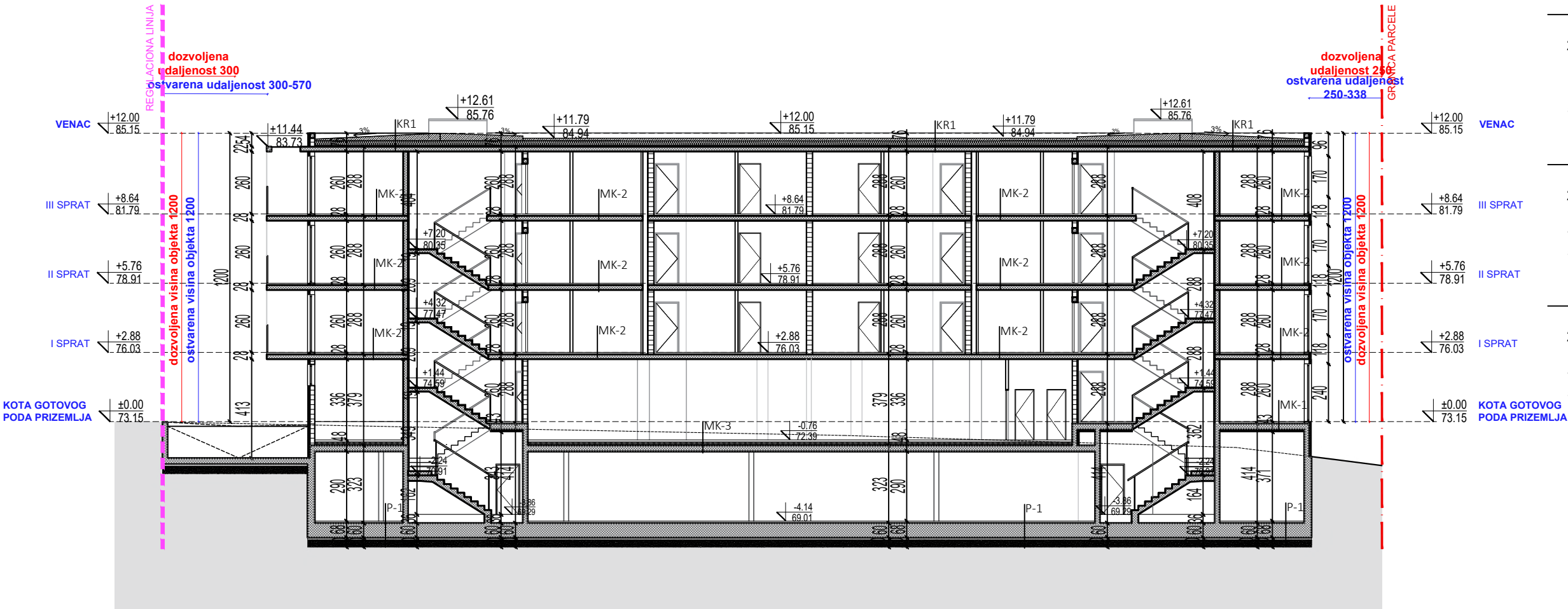
-0.91/72.24 NULTA KOTA 2

Legenda:

— — — linije preseka

Jojić

OSNOVA KROVA					
ZORAN GOJKOVIĆ PR ARHITEKTONSKE USLUGE "GIOTTO" 25 BEOGRAD - SAVSKI VENAC ul. KRONŠTATSKA br.14A/8, sprat III, BEOGRAD					
INVESTITOR	PROFESIONAL VAMA GRUP DOO Beograd, Bulevar oslobođenja br. 102		OBJEKAT: slobodnostojeći STAMBENO-POSLOVNI objekat , spratnosti Po+P+3, broj k.p. 4639/1 i dela kat.parcele 2366/279 , obe K.O. Veliko Gradište		
ODGOVORNI PROJEKTANT	ZORAN GOJKOVIĆ _ dia licenca: 300 764 004		CRTEŽ	OSNOVA KROVA	
PROJEKTANT	MINA JEREMIĆ _ m. arh. NATALIJA ĐOKIĆ _ arh.		VRSTA PROJEKTA	IDR - IDEJNO REŠENJE	
DATUM	NOVEMBAR 2024.		RAZMERA	1:200	LIST BROJ 6



KR-1 - Ravan krov		
1	PVC membrana	0.15cm
2	geotekstil	0.20cm
3	cementni estrih	5.00cm
4	PVC folija	0.02cm
5	URSA XPS N-III-I	25.00cm
6	parna brana na bitumenu	0.50cm
7	AB ploča	20.00cm
8	produženi krečni malter	2.00cm

MK-1 - Slojevi poda iznad podruma		
1	višeslojni parket	1.20cm
2	cementni estrih	4.80cm
3	polietilenska folija	
4	kamena vuna	2.00cm
4	AB ploča	25.00cm
5	kamena vuna	10.00cm

MK-2 - Slojevi poda iznad prizemlja i spratova		
1	višeslojni parket	1.20cm
2	cementni estrih	4.80cm
3	polietilenska folija	
4	kamena vuna	2.00cm
5	AB ploča	20.00cm

MK-3 - Slojevi poda iznad podruma, p.prostor 1		
1	keramičke pločice	1.20cm
2	cementni estrih	4.80cm
3	polietilenska folija	
4	kamena vuna	17.00cm
5	AB ploča	25.00cm

P1 - Slojevi poda podruma, i temeljna ploča		
1	ferobeton	8.00cm
2	hidroizolacija	
3	AB ploča	60.00cm
4	nearmirana betonska ploča	10.00cm
5	šljunak	15.00cm

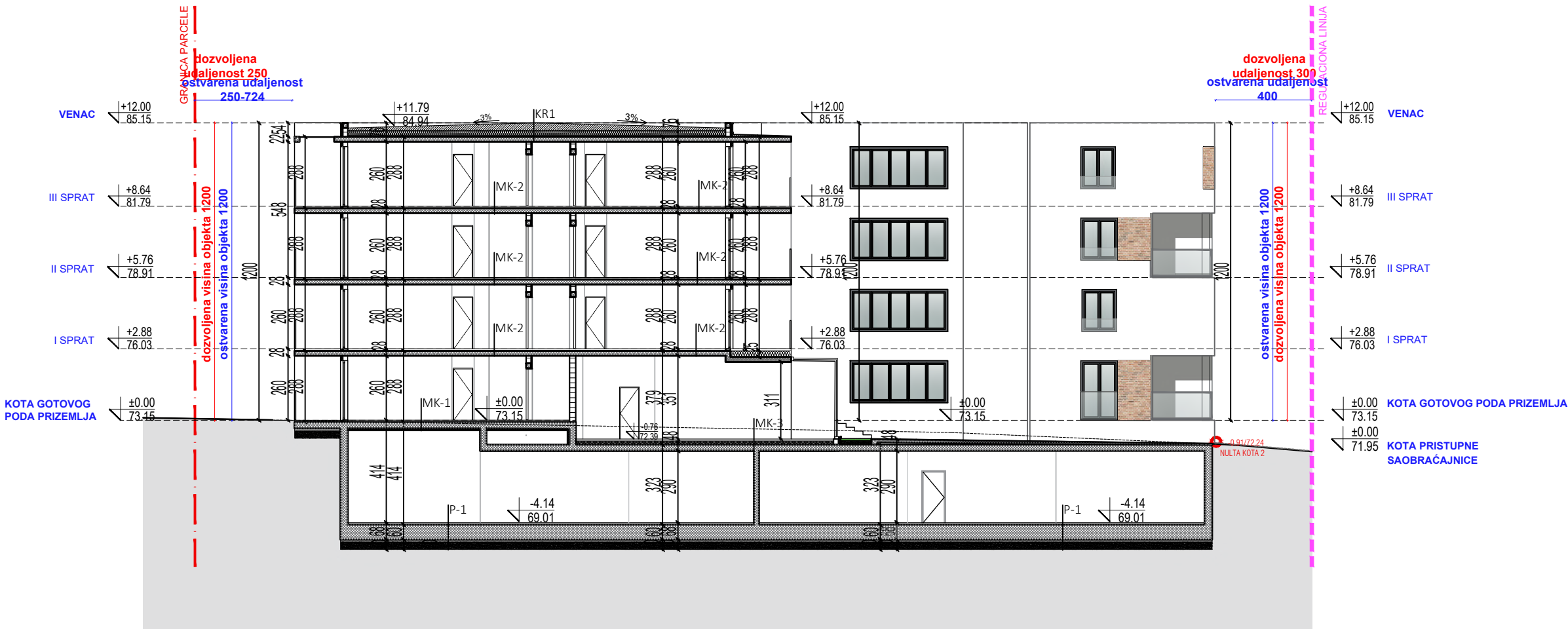
-0.85/72.30 NULTA KOTA 1

-0.91/72.24 NULTA KOTA 2

- Legenda:
- granica parcele
 - - - regulaciona linija
 - oznaka za nultu kotu

PRESEK 2-2

ZORAN GOJKOVIĆ PR ARHITEKTONSKE USLUGE "GIOTTO" 25 BEOGRAD - SAVSKI VENAC ul. KRONŠTATSKA br.14A/8, sprat III, BEOGRAD					
INVESTITOR	PROFESIONAL VAMA GRUP DOO Beograd, Bulevar oslobođenja br. 102	OBJEKAT: slobodnostojeći STAMBENO-POSLOVNI objekat, spratnosti Po+P+3, broj k.p. 4639/1 i dela kat.parcele 2366/279, obe K.O. Veliko Gradište			
ODGOVORNI PROJEKTANT	ZORAN GOJKOVIĆ _ dia licenca: 300 764 004	CRTEŽ	PRESEK 2-2		
PROJEKTANT	MINA JEREMIĆ _ m. arh. NATALIJA ĐOKIĆ _ arh.	VRSTA PROJEKTA	IDR - IDEJNO REŠENJE		
DATUM	NOVEMBAR 2024.	RAZMERA	1:200	LIST BROJ	8



KR-1 - Ravan krov		
1	PVC membrana	0.15cm
2	geotekstil	0.20cm
3	cementni estrih	5.00cm
4	PVC folija	0.02cm
5	URSA XPS N-III-I	25.00cm
6	parna brana na bitumenu	0.50cm
7	AB ploča	20.00cm
8	produženi krečni malter	2.00cm

MK-1 - Slojevi poda iznad podruma		
1	višeslojni parket	1.20cm
2	cementni estrih	4.80cm
3	polietilenska folija	
4	kamena vuna	2.00cm
4	AB ploča	25.00cm
5	kamena vuna	10.00cm

MK-2 - Slojevi poda iznad prizemlja i spratova		
1	višeslojni parket	1.20cm
2	cementni estrih	4.80cm
3	polietilenska folija	
4	kamena vuna	2.00cm
5	AB ploča	20.00cm

MK-3 - Slojevi poda iznad podruma, p.prostor 1		
1	keramičke pločice	1.20cm
2	cementni estrih	4.80cm
3	polietilenska folija	
4	kamena vuna	17.00cm
5	AB ploča	25.00cm

P1 - Slojevi poda podruma, i temeljna ploča		
1	ferobeton	8.00cm
2	hidroizolacija	
3	AB ploča	60.00cm
4	nearmirana betonska ploča	10.00cm
5	šljunak	15.00cm

-0.85/72.30 NULTA KOTA 1

-0.91/72.24 NULTA KOTA 2

Legenda:

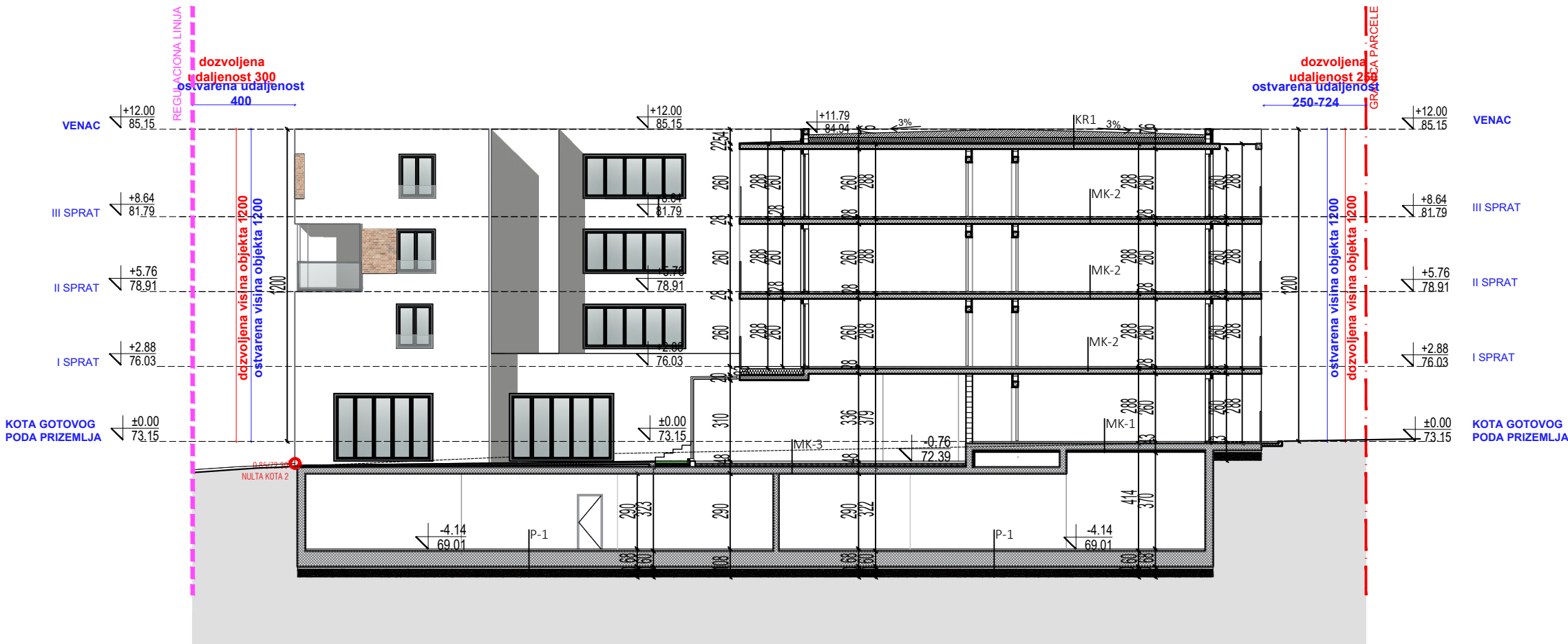
- granica parcele
- - - regulaciona linija
- oznaka za nultu kotu

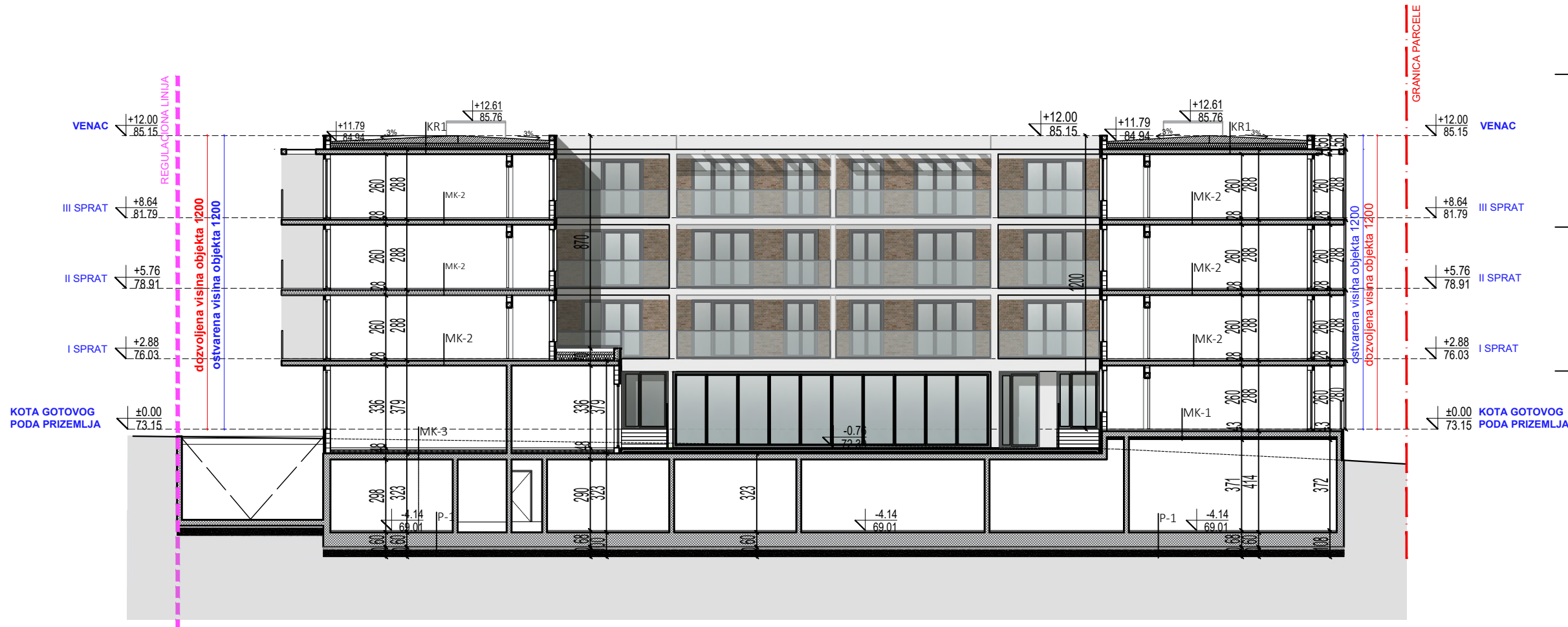
PRESEK 4-4

ZORAN GOJKOVIĆ PR ARHITEKTONSKE USLUGE "GIOTTO"
25 BEOGRAD - SAVSKI VENAC
ul. KRONŠTATSKA br.14A/8, sprat III, BEOGRAD



INVESTITOR	PROFESIONAL VAMA GRUP DOO Beograd, Bulevar oslobođenja br. 102	OBJEKAT: slobodnostojeći STAMBENO-POSLOVNI objekat, spratnosti Po+P+3, broj k.p. 4639/1 i dela kat.parcele 2366/279, obe K.O. Veliko Gradište			
ODGOVORNI PROJEKTANT	ZORAN GOJKOVIĆ _ dia licenca: 300 764 004	CRTEŽ	PRESEK 4-4		
PROJEKTANT	MINA JEREMIĆ _ m. arh. NATALIJA ĐOKIĆ _ arh.	VRSTA PROJEKTA	IDR - IDEJNO REŠENJE		
DATUM	NOVEMBAR 2024.	RAZMERA	1:200	LIST BROJ	10





KR-1 - Ravan krov		
1	PVC membrana	0.15cm
2	geotekstil	0.20cm
3	cementni estrih	5.00cm
4	PVC folija	0.02cm
5	URSA XPS N-III-I	25.00cm
6	parna brana na bitumenu	0.50cm
7	AB ploča	20.00cm
8	produženi krečni malter	2.00cm

MK-1 - Slojevi poda iznad podruma		
1	višeslojni parket	1.20cm
2	cementni estrih	4.80cm
3	polietilenska folija	
4	kamena vuna	2.00cm
4	AB ploča	25.00cm
5	kamena vuna	10.00cm

MK-2 - Slojevi poda iznad prizemlja i spratova		
1	višeslojni parket	1.20cm
2	cementni estrih	4.80cm
3	polietilenska folija	
4	kamena vuna	2.00cm
5	AB ploča	20.00cm

MK-3 - Slojevi poda iznad podruma, p.prostor 1		
1	keramičke pločice	1.20cm
2	cementni estrih	4.80cm
3	polietilenska folija	
4	kamena vuna	17.00cm
5	AB ploča	25.00cm

P1 - Slojevi poda podruma, i temeljna ploča		
1	ferobeton	8.00cm
2	hidroizolacija	
3	AB ploča	60.00cm
4	nearmirana betonska ploča	10.00cm
5	šljunak	15.00cm

-0.85/72.30 NULTA KOTA 1

-0.91/72.24 NULTA KOTA 2

Legenda:

— granica parcele

— regulaciona linija

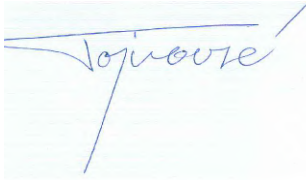
○ oznaka za nultu kotu

PRESEK 6-6

ZORAN GOJKOVIĆ PR ARHITEKTONSKE USLUGE "GIOTTO"
25 BEOGRAD - SAVSKI VENAC
ul. KRONŠTATSKA br.14A/8, sprat III, BEOGRAD

GIOTTO
ZS

INVESTITOR	PROFESIONAL VAMA GRUP DOO Beograd, Bulevar oslobođenja br. 102	OBJEKAT: slobodnostojeći STAMBENO-POSLOVNI objekat, spratnosti Po+P+3, broj k.p. 4639/1 i dela kat.parcele 2366/279, obe K.O. Veliko Gradište			
ODGOVORNI PROJEKTANT	ZORAN GOJKOVIĆ _ dia licenca: 300 764 004	CRTEŽ	PRESEK 6-6		
PROJEKTANT	MINA JEREMIĆ _ m. arh. NATALIJA ĐOKIĆ _ arh.	VRSTA PROJEKTA	IDR - IDEJNO REŠENJE		
DATUM	NOVEMBAR 2024.	RAZMERA	1:200	LIST BROJ	12



P1 - Slojevi poda podruma, i temeljna ploča		
1	ferobeton	8.00cm
2	hidroizolacija	
3	AB ploča	60.00cm
4	nearmirana betonska ploča	10.00cm
5	šljunak	15.00cm

-0.91/72.24 NULTA KOTA 2

 granica parcele
 regulaciona linija
 oznaka za nultu kotu

ZORAN GOJKOVIĆ PR ARHITEKTONSKE USLUGE "GIOTTO"
ZS BEOGRAD - SAVSKI VENAC
ul. KRONŠTATSKA br.14A/8, sprat III, BEOGRAD



INVESTITOR	PROFESIONAL VAMA GRUP DOO Beograd, Bulevar oslobođenja br. 102	OBJEKAT: slobodnostojeći STAMBENO-POSLOVNI objekat , spratnosti Po+P+3, broj k.p. 4639/1 i dela kat. parcele 2366/279 , obe K.O. Veliko Gradište			
ODGOVORNI PROJEKTANT	ZORAN GOJKOVIĆ , dia licenca: 300 764 004	CRTEŽ	PRESEK 7-7		
PROJEKTANT	MINA JEREMIĆ , m. arh. NATALIJA ĐOKIĆ , arh.	VRSTA PROJEKTA	IDR - IDEJNO REŠENJE		
DATUM	NOVEMBAR 2024.	RAZMERA	1:200	LIST BROJ	13



-0.85/72.30 NULTA KOTA 1

-0.91/72.24 NULTA KOTA 2

Legenda:

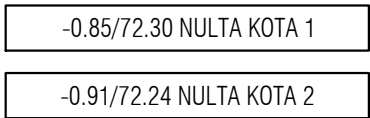
- granica parcele
- regulaciona linija
- oznaka za nultu kotu

IZGLED 1

ZORAN GOJKOVIĆ PR ARHITEKTONSKE USLUGE "GIOTTO"
25 BEOGRAD - SAVSKI VENAC
ul. KRONŠTATSKA br.14A/8, sprat III, BEOGRAD

GIOTTO ZS

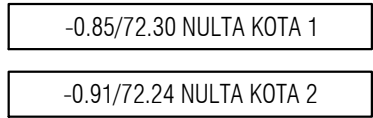
INVESTITOR	PROFESIONAL VAMA GRUP DOO Beograd, Bulevar oslobođenja br. 102	OBJEKTAT: slobodnostojeći STAMBENO-POSLOVNI objekat , spratnosti Po+P+3, broj k.p. 4639/1 i dela kat.parcele 2366/279 , obe K.O. Veliko Gradište			
ODGOVORNI PROJEKTANT	ZORAN GOJKOVIĆ _ dia licenca: 300 764 004	CRTEŽ	IZGLED 1		
PROJEKTANT	MINA JEREMIĆ _ m. arh. NATALIJA ĐOKIĆ _ arh.	VRSTA PROJEKTA	IDR - IDEJNO REŠENJE		
DATUM	NOVEMBAR 2024.	RAZMERA	1:200	LIST BROJ	14



Signature

-  granica parcele
 regulaciona linija
 oznaka za nultu kotu

IZGLED 2				
ZORAN GOJKOVIĆ PR ARHITEKTONSKES USLUGE "GIOTO" ZS BEOGRAD - SAVSKI VENAC ul. KRONSTATSKA br.14A/8, sprat III, BEOGRAD				
		OBJEKT: slobodnostojeći STAMBENO-POSLOVNI objekat , spratnosti Po+P+3, broj k.p. 4639/1 i dela kat.parcele 2366/279 , obe K.O. Veliko Gradište		
INVESTITOR	PROFESIONAL VAMA GRUP DOO Beograd, Bulevar oslobođenja br. 102	CRTEŽ	IZGLED 2	
ODGOVORNI PROJEKTANT	ZORAN GOJKOVIĆ _ dia licenca: 300 764 004	VRSTA PROJEKTA	IDR - IDEJNO REŠENJE	
PROJEKTANT	MINA JEREMIĆ _ m. arh. NATALIJA ĐOKIĆ _ arh.	RAZMERA	1:200	LIST BROJ
DATUM	NOVEMBAR 2024.	15		



— granica parcele
— regulaciona linija

Signature

IZGLED 3			
ZORAN GOJKOVIĆ PR ARHITEKTONSKES USLUGE "GIOTTO" ZS BEOGRAD - SAVSKI VENAC ul. KRONŠTATSKA br.14A/8, sprat III, BEOGRAD			
			
INVESTITOR	PROFESIONAL VAMA GRUP DOO Beograd, Bulevar oslobođenja br. 102	OBJEKT: slobodnostojeci STAMBENO-POSLOVNI objekat , spratnosti Po+P+3, broj k.p. 4639/1 i dela kat.parcele 2366/279 , obe K.O. Veliko Gradište	
ODGOVORNI PROJEKTANT	ZORAN GOJKOVIĆ , dia licenca: 300 764 004	CRTEŽ	IZGLED 3
PROJEKTANT	MINA JEREMIĆ , m. arh. NATALIJA ĐOKIĆ , arh.	VRSTA PROJEKTA	IDR - IDEJNO REŠENJE
DATUM	NOVEMBAR 2024.	RAZMERA	1:200 LIST BROJ 16



Signature: *Joško*

-0.85/72.30 NULTA KOTA 1
-0.91/72.24 NULTA KOTA 2

Legenda:

- granica parcele
- - - regulaciona linija
- oznaka za nultu kotu

IZGLED 4

ZORAN GOJKOVIĆ PR ARHITEKTONSKE USLUGE "GIOTTO" 25 BEOGRAD - SAVSKI VENAC ul. KRONŠTATSKA br.14A/8, sprat III, BEOGRAD					
INVESTITOR		PROFESIONAL VAMA GRUP DOO Beograd, Bulevar oslobođenja br. 102			
ODGOVORNI PROJEKTANT		ZORAN GOJKOVIĆ _ dia licenca: 300 764 004		OBJEKAT: slobodnostojeći STAMBENO-POSLOVNI objekat , spratnosti Po+P+3, broj k.p. 4639/1 i dela kat.parcele 2366/279 , obe K.O. Veliko Gradište	
PROJEKTANT		MINA JEREMIĆ _ m. arh. NATALIJA ĐOKIĆ _ arh.		VRSTA PROJEKTA IDR - IDEJNO REŠENJE	
DATUM		NOVEMBAR 2024.		RAZMERA 1:200	
				LIST BROJ 17	



Jožica

-0.85/72.30 NULTA KOTA 1

-0.91/72.24 NULTA KOTA 2

Legenda:

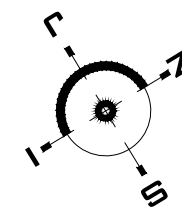
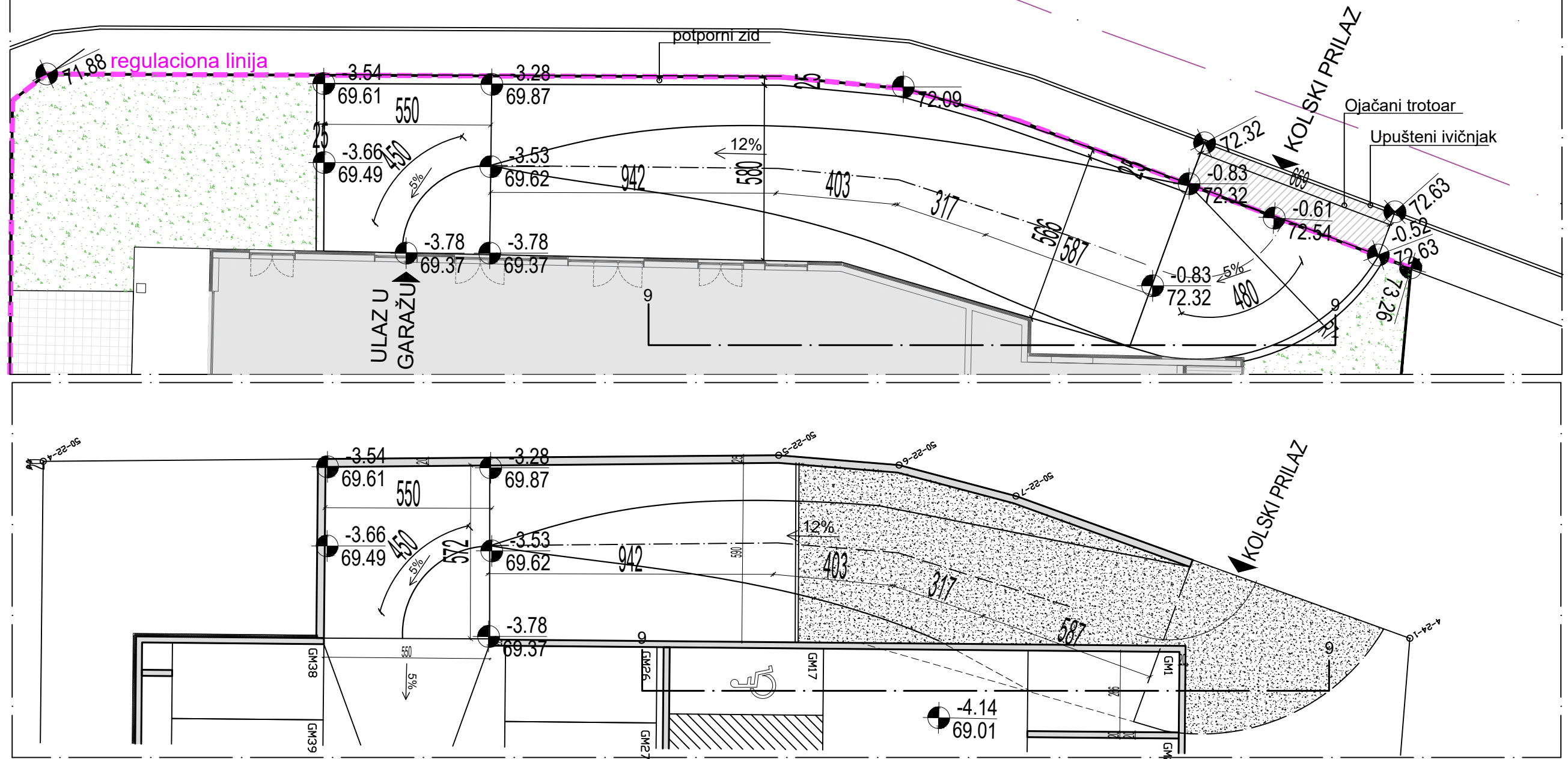
○ oznaka za nultu kotu
— obuhvat segmenta

RAMPA ZA GARAŽU - PRESEK 8-8

ZORAN GOJKOVIĆ PR ARHITEKTONSKE USLUGE "GIOTTO"
ZS BEOGRAD - SAVSKI VENAC
ul. KRONŠTATSKA br.14A/8, sprat III, BEOGRAD

GIOTTO ZS

INVESTITOR	PROFESIONAL VAMA GRUP DOO Beograd, Bulevar oslobođenja br. 102	OBJEKT: slobodnostojeći STAMBENO-POSLOVNI objekat, spratnosti Po+P+3, broj k.p. 4639/1 i dela kat.parcele 2366/279, obe K.O. Veliko Gradište			
ODGOVORNI PROJEKTANT	ZORAN GOJKOVIĆ _ dia licenca: 300 764 004	CRTEŽ	RAMPA ZA GARAŽU PRESEK 8-8		
PROJEKTANT	MINA JEREMIĆ _ m. arh. NATALIJA ĐOKIĆ _ arh.	VRSTA PROJEKTA	IDR - IDEJNO REŠENJE		
DATUM	NOVEMBAR 2024.	RAZMERA	1:150	LIST BROJ	19



Jožić

Legenda:

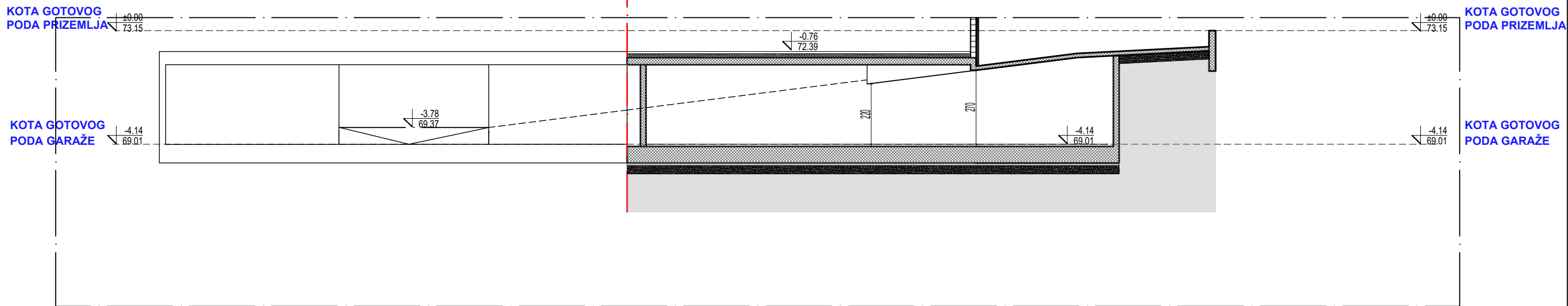
- linija dodatnog preseka 9
- regulaciona linija
- obuhvat segmenta

RAMPA ZA GARAŽU-PODRUM

ZORAN GOJKOVIĆ PR ARHITEKTONSKE USLUGE "GIOTTO"
ZS BEOGRAD - SAVSKI VENAC
ul. KRONŠTATSKA br.14A/8, sprat III, BEOGRAD

GIOTTO ZS

INVESTITOR	PROFESIONAL VAMA GRUP DOO Beograd, Bulevar oslobođenja br. 102	OBJEKT: slobodnostojeći STAMBENO-POSLOVNI objekat, spratnosti Po+P+3, broj k.p. 4639/1 i dela kat.parcele 2366/279, obe K.O. Veliko Gradište		
ODGOVORNI PROJEKTANT	ZORAN GOJKOVIĆ _ dia licenca: 300 764 004	CRTEŽ	RAMPA ZA GARAŽU	
PROJEKTANT	MINA JEREMIĆ _ m. arh. NATALIJA ĐOKIĆ _ arh.	VRSTA PROJEKTA	IDR - IDEJNO REŠENJE	
DATUM	NOVEMBAR 2024.	RAZMERA	1:150	LIST BROJ 20



Legenda:

- — linija dodatnog preseka 9
- — obuhvat segmenta

Jojević

RAMPA ZA GARAŽU- PRESEK 9-9					
ZORAN GOJKOVIĆ PR ARHITEKTONSKE USLUGE "GIOTTO" ZS BEOGRAD - SAVSKI VENAC ul. KRONŠTATSKA br.14A/8, sprat III, BEOGRAD					
INVESTITOR	PROFESIONAL VAMA GRUP DOO Beograd, Bulevar oslobođenja br. 102		OBJEKAT: slobodnostojeći STAMBENO-POSLOVNI objekat , spratnosti Po+P+3, broj k.p. 4639/1 i dela kat.parcle 2366/279 , obe K.O. Veliko Gradište		
	ODGOVORNI PROJEKTANT		CRTEŽ	RAMPA ZA GARAŽU	
	PROJEKTANT		VRSTA PROJEKTA	IDR - IDEJNO REŠENJE	
	DATUM		RAZMERA	1:150	LIST BROJ 21

Slobodnostojeći STAMBENO-POSLOVNI objekat , spratnosti Po+P+3, broj k.p. 4639/1 i dela kat.parcele 2366/279, K.O. Veliko Gradište



Slobodnostojeći STAMBENO-POSLOVNI objekat , spratnosti Po+P+3, broj k.p. 4639/1 i dela kat.parcele 2366/279, K.O. Veliko Gradište



Slobodnostojeći STAMBENO-POSLOVNI objekat , spratnosti Po+P+3, broj k.p. 4639/1 i dela kat.parcele 2366/279, K.O. Veliko Gradište





Г

ТЕХНИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 6032

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 10.7.2024. 12:47:47

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	290c2c87-2fec-41ea-8ec3-96b34a7fd8df
Матични број општине:	70394
Општина:	ВЕЛИКО ГРАДИШТЕ
Матични број катастарске општине:	708763
Катастарска општина:	ВЕЛИКО ГРАДИШТЕ
Датум ажурности:	09.07.2024. 13:37
Служба:	ВЕЛИКО ГРАДИШТЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	БЕЛИ БАГРЕМ
Број парцеле:	4639/1
Површина m²:	2173
Број листа непокретности:	6032

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ШУМА 3. КЛАСЕ
Површина m²:	2173

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	"СИЛВЕР ЛАКЕ ИНВЕСТМЕНТ"Д.О.О.
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Назив:	ПРЕДБЕЛЕЖБА СА РОКОМ ЗА ОПРАВДАЊЕ ДО 07.04.2025. ГОДИНЕ: PROFESSIONAL VAMA GROUP DOO BEOGRAD
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

Терет број:	*
Врста терета:	ПРАВО ПРОЛАЗА
Датум уписа:	17.6.2024.
Трајање терета:	
Датум престанка:	*
Опис терета:	*

Постоји решење на парцели које није коначно.

Забележка парцеле

Датум:	17.6.2024. 0:00:00
Број предмета:	952-02-4-038-77775/2024

Опис:

ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРВОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-4-038-77775/2024 НИЈЕ КОНАЧНА.

* Извод из базе података катастра непокретности.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Велико Градиште
Житни трг 1
Број: 953-038-38628/2024
КО: Велико Градиште

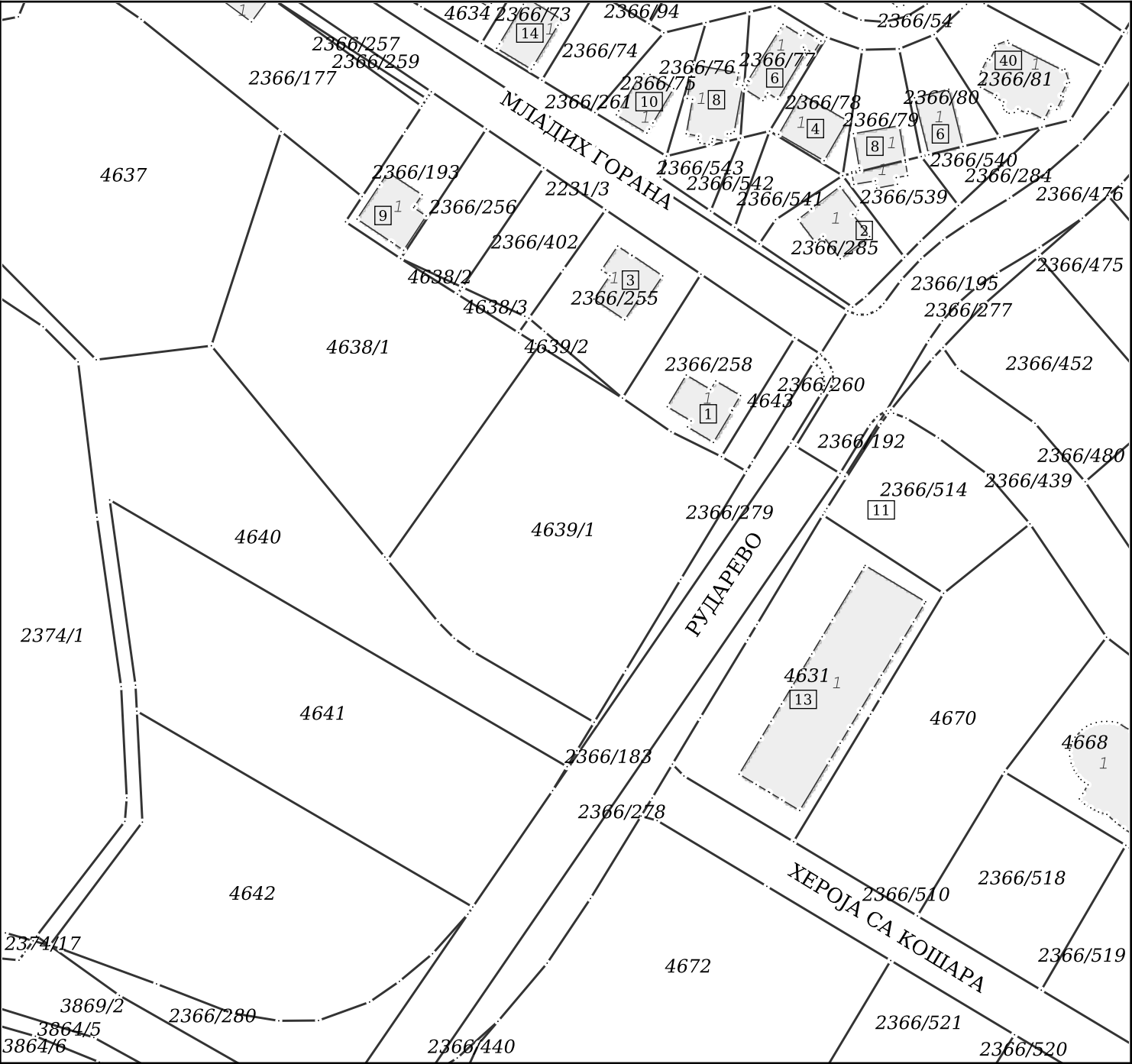


РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Републички геодетски завод
Булевар војводе Мишића бр. 39
11 000 Београд
Датум: 9/24/2024 10:50:29 AM

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:
4639/1

Размера штампе: 1:1000



НАПОМЕНА: Такса за пружање услуга Завода није наплаћена.

Датум и време издавања:
19.09.2024 године у 11:08

Staniša Stepić
24.9.2024. 10:47:28

Овлашћено лице:
М.П. _____



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

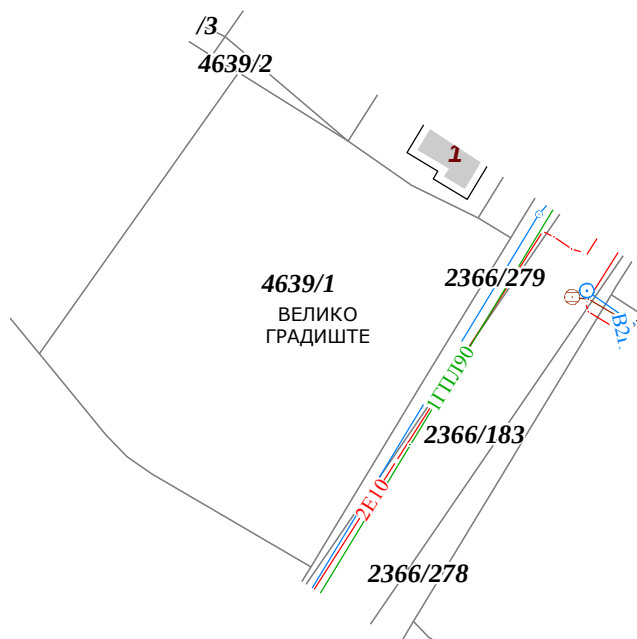
Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Крагујевац

Број: 956-304-24177/2024

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина ВЕЛИКО ГРАДИШТЕ

Размера: 1: 1000



Копија плана водова је верна оригиналу.
Крагујевац
19.09.2024.године

Nebojša Popović
19.09.2024. 11:32:17

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ВЕЛИКО ГРАДИШТЕ
ОПШТИНСКА УПРАВА

Одељење за урбанизам и
имовинско-правне послове

Број: 000303370 2024 07837 004 005 353 018

Датум: 07.02.2024. године

Велико Градиште

На основу члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр. 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 -др.закон и 09/2020,52/2021 и 62/2023) и Плана детаљне регулације туристичког насеља Бели Багрем на Сребрном језеру („Сл. гласник општине Велико Градиште“, бр. 51/2023), а на захтев **Капетан Влиног д.о.о. Београд, Булевар ослобођења 102, Велико Градиште, ПИБ 110853392** Одељење за урбанизам и имовинско-правне послове, Општинске управе општине Велико Градиште, издаје

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

О могућностима и ограничењима градње на к.п.бр. 4639/1 КО Велико Градиште, површине 2173,00m², која се налази у обухвату градског грађевинског подручја, у оквиру урбанистичке целине 4 – Туристичко-угоститељски садржај, на основу Плана детаљне регулације туристичког насеља Бели Багрем на Сребрном језеру („Сл. гласник општине Велико Градиште“, бр. 51/2023).

ОПШТА ПРАВИЛА ГРАДЊЕ

Општа правила за изградњу објеката

Објекти свих врста и намена треба да су функционални, статички стабилни, хидро и термички прописно изоловани и опремљени свим савременим инсталацијама у складу са важећим нормативима и прописима за објекте одређене намене.

Приликом пројектовања и изградње објеката испоштовати важеће техничке прописе за грађење објеката одређене намене и обавезно објекте пројектовати у складу са прописима о изградњи на сеизмичком подручју.

Одвођење атмосферских вода са површина крова решити у сопствено двориште,а уколико постоји кишна канализација све атмосферске воде усмерити на уличну кишну канализацију.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмерити према другој парцели, односно објектима на суседним парцелама, као ни на јавну површину. Није дозвољено одвођење атмосферских вода у фекалну канализацију

У случају изградње гараже у сутерену објекта, када је пад рампе за приступ гаражи оријентисан према објекту, одвођење површинских вода решава се дренажом или на други погодан начин.

Јавни простор улице се може користити за складиштење материјала у току изградње објекта уколико не постоји могућност складиштења у оквиру сопствене парцеле.

Јавни простор се не може за паркирање тешких возила, односно градилишних машина, већ се у ту сврху мора организовати и уредити простор у оквиру парцеле.

Услови за обликовање објеката

Обликовање објеката може бити архитектонско и естетско. Архитектонско обликовање објеката вршити у складу са наменом објекта, локалном традицијом уз употребу и савремених материјала, микроклиматским условима и оријентацијом парцеле. Естетско обликовање репити тако да се кроз избор форме, композиције отвора на фасади, примењених боја и материјала и других архитектонских и декоративних елемената, осмисли објекат који ће са окружењем образовати усаглашену целину.

Завршна етажа објекта

На простору овог Плана дозвољене су све врсте кровова изузев мансардних кровова. Приликом пројектовања равних кровова, предвидети све неопходне техничке мере заштите крова од прокишњавања. Код косих кровова, кровне равни обликовати у складу са пропорцијама објекта. Кровни покривач одабрати у зависности од нагиба кровних равни. Косе кровове пројектовати као сложене вишеводне кровове. У оквиру кровне етаже није могуће планирати кровне баце.

Материјализација фасаде

За грађење објеката користити атестиране грађевинске материјале. Тежити употреби локалних природних материјала. Фасаде могу бити малтерисане, обложене фасадним облогама или решене комбинованом обрадом. Малтерисане фасаде се боје одговарајућим бојама, а тежити ка употреби пастелних боја, без јарких наглашених боја. Од фасадних облога могу се користити: опека, камен, дрво, али и друге савремене фасадне облоге и сл.

Грађевински елементи на фасади

Фасаде се могу решавати као равне површине или са испадима (лође, балкони, еркери и сл.). Грађевински елементи (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице са или без стубова, надстрешнице и сл.) морају се наћи у оквиру планом задатих грађевинских линија без прелаза преко истих.

Спољне степенице

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако савлађују висину до 1,2m. Степенице којима се савладава висина преко 1,2m препоручује се да се решава унутар објекта као затворено степениште. Изузетно степенице којима се савладава висина преко 1,2m може бити бочно отворено, али уз обавезно наткривање.

Урбанистички показатељи и правила грађења по целинама и наменама у обухвату плана

Општа правила грађења су дефинисана и груписана као скуп правила регулације и парцелације за одређену изградњу по целинама, а према намени на одређеној површини, а у складу са критеријумима за грађење, урбанистичким параметрима и показатељима који служе њиховом остварењу.

Планом је дозвољена изградња објеката за планиране намене грађевинског земљишта дефинисане у графичком прилогу План намене површина.

У оквиру опредељене намене, планом су предвиђене минималне површине грађевинских парцела до којих се постојеће парцеле могу делити, и то тако, да се свакој грађевинској парцели обезбеди адекватан приступ са јавне саобраћајне површине.

Приликом пројектовања објеката поштовати све прописе и законе везане за заштиту животне средине, заштиту од пожара, санитарну и хигијенску заштиту.

Приоритети при реализацији плана су инфраструктурно опремање предметног простора које треба да прати даљи развој и градњу у оквиру туристичког насеља.

У оквиру предметног простора, без обзира на врсту и намену објекта као и начин градње, морају бити испоштовани сви урбанистички показатељи, индекс заузетости и сва прописана правила грађења која важе у тој целини.

Како је планом дата могућност да кровови буду и равни и коси, а такође да и завршна етажа може бити и повучени спрат, дозвољене висине објеката и положај повучене етаже могу бити дефинисане на следећи начин:

- Висина објекта до венца објекта, код објеката са косим крововима, мери се од коте пода приземља до линије пресека кровне равни и зида објекта;
- Висина објекта код објеката где је завршна етажа повучени спрат мери се од коте пода приземља до коте пода повученог спрата. Етажа повученог спрата мора бити увучена минимално 1,50 метара у односу на грађевинску линију објекта према јавној саобраћајној површини. Уколико се на парцелу остварује приступ са више улица, односно са више страна, етажа повученог спрата се повлачи у односу на јавну саобраћајну површину где је остварен најшири фронт парцеле.
- Висина објекта код објеката где је планиран раван кров, мери се од коте пода приземља до коте равног крова;
- Висина слемена представља висину до највише тачке објекта и мери се од коте пода приземља до највише тачке крова (у висину објекта не улази висина лифтовског окна);

Минимални степен комуналне опремљености:

- приступ парцели са јавне саобраћајнице директним или индиректним путем;
- обезбеђено одлагање комуналног отпада;
- прикључење на електроенергетску мрежу;
- прикључење на систем водовода и канализације.

До изградње канализационе мреже могуће је одвођење отпадних вода преко водонепропусних септичких јама. До изградње водоводне мреже снабдевање водом је могуће из бунара. Када се изгради систем водовода и канализације објекти се морају прикључити на исти а септичке јаме и бунари укинати.

Прикључење објеката на комуналну инфраструктуру врши се на основу правила овог плана и услова овлашћених комуналних предузећа и организација.

ЦЕЛИНА 4 – СЕВЕРОЗАПАДНИ ДЕО ПЛАНА УЗ ОБАЛУ СРЕБРНОГ ЈЕЗЕРА

Туризам и угоститељство – остали туристичко – угоститељски садржаји

1) Планирана намена објекта

У оквиру ове намене могућа је изградња:

- објеката са смештајним капацитетима - хотели, мотели, објекти туристичког типа и други објекти намењени за стално или повремено становање (објекти са становима или апартманима);
- објеката пословних објеката и угоститељских објеката без смештаја – кафи, ресторани, послатичарнице и сл.

Као пратећи садржаји који подржавају смештај као основну намену у оквиру објекта могу се организовати спортско рекреативни садржаји, затворени базен, ресторан и сл. а у оквиру парцеле спортско рекреативни садржаји на отвореном, отворен базен, простори за игру деце теретане на отвореном и сл.

2) Врста и положај објекта

Објекти се у оквиру парцеле организују као слободностојећи.

Објекат се може поставити на грађевинску линију или иза грађевинске линије, тако да ниједан део објекта (терасе, еркери итд) не сме прелазити преко грађевинске линије. Ван грађевинске линије могу се наћи стазе, паркинзи и други објекти партерног уређења чија висина не прелази 90 центиметара.

Минимална удаљеност објекта износи 2,5 метара од границе суседне парцеле.

Минимална удаљеност пословних објекта и угоститељских објекта без смештаја износи 1,5 метара од границе суседне парцеле уколико се на зиду према суседној парцели не планирају отвори, односно минимално 2,0 метра уколико се на зиду према суседној парцели планирају отвори или терасе.

3) Правила у погледу формирања парцела и минимална површина парцеле

Минималне површина новоформираних парцела:

- за објекте са смештајним капацитетима износи 5 ари;
- за пословне објекте и угоститељске објекте без смештаја износи 3 ара.

Обзиром да је у питању туристичко насеље, тежити да оптимална површина парцеле буде бар дупло већа од минималне површине парцеле у циљу што већих слободних површина за озелењавање и партерно уређење.

4) Дозвољена висина објекта

Максимална висина објекта са смештајним капацитетима:

- висина венца објекта износи 11 метара уколико се изводи кос кров, а максимална висина слемена износи 14 метара;
- висина венца објекта износи 10 метара уколико се последња етажа изводи као повучени спрат, а максимална висина слемена износи максимално 4 метра изнад пројектоване висине венца објекта;
- висина објекта где је планиран раван кров износи максимално 12 метара;

Максимална висина пословних објекта и угоститељских објекта без смештаја:

- висина венца објекта износи 7 метара уколико се изводи кос кров, а максимална висина слемена износи 9 метара;
- висина венца објекта износи 4 метра уколико се последња етажа изводи као повучени спрат, а максимална висина слемена износи максимално 4 метра изнад пројектоване висине венца објекта;
- висина објекта где је планиран раван кров износи максимално 7 метара;

Испод коте пода приземља могу се организовати сутеренска и подрумске етаже, број ових етажа није ограничен. У складу са конфигурацијом терена и геотехничким условима дозвољена је изградња

подрумске или сутеренске етажe при чему кота пода приземља може бити највише 1,2м у односу на коту приступне саобраћајнице.

5) Изградња других објеката на парцели и међусобна организација објеката

У склопу грађевинске парцеле могућа је изградња већег броја објеката у функцији главног објекта, као и функционалног комплекса који би садржао више објеката у оквиру планиране намене.

6) Дозвољена заузетост парцеле

Максимална заузетост грађевинске парцеле је 60% (укључује површину само под објектом).

Под слободним површинама које укључују стазе, платое, саобраћајно манипулативне површине и паркинге, терене на отвореном, отворене базене, зеленило и сл. мин. 40% парцеле од чега 40% мора бити под зеленилом.

7) Услови за оградавање

Оградавање је могуће живом зеленом оградом која ће бити укомпонована у целокупно партерно уређење и озелењавање у оквиру парцеле. Жива ограда се поставља унутар парцеле у оквиру које се поставља.

Изузетно могућа је изградња потпорних зидова у случајевима када то захтева конфигурација терена и то на начин да висина потпорног зида може бити максимално 20цм изнад коте више парцеле. Изнад потпорног зида је могуће постављање оgrade (транспарентна ограда) максималне висине до 120цм у односу на висину више парцеле где се поставља потпорни зид.

8) Услови за обезбеђивање приступа парцели и услови за паркирање возила

Приликом парцелације свака новоформирана парцела која се не наслања на планом дефинисану саобраћајницу, неопходно је обезбедити приступ преко саобраћајнице или приступног пута, а који је минималне ширине 5,50 метара.

За све објекте неопходно је обезбедити паркирање у оквиру објекта или на парцели према условима који су дати у посебном поглављу плана.

9) Услови за уређење слободних и зелених површина

Приликом организације грађевинске парцеле тежити да се сачува што већи број постојећих квалитетних стабала. Сачувати појас багрема уз путеве уз неопходну санитарну сечу и проређивање, уз уклањање киселог дрвећа, коровских и инвазивних биљака.

У оквиру сваке парцеле неопходно је да буде засађено минимално 1 стабло на сваки 1 ар површине парцеле.

Простор зелених површина код паркинг места која су у пластичном растеру рачуна се са коефицијентом 0,50, а паркинг места која су у бетонском растеру рачуна се са коефицијентом 0,30 у односу на укупну површину која се налази под паркингом који је у растеру.

Простор у растеру може бити заузимати максимално 50% од укупног простора који је под зеленим површинама.

Општа правила и услови за паркирање

Минимално стандардно место за управно паркирања путничких возила је 4,80x2,30m, под условом да нема препрека ни са једне стране паркинг места. Уколико постоје препреке у контакту са паркинг местима (зид објекта, тротоар, стаза, граница парцела и сл.) иста изводити у димензијама од 5,0x2,5m, имајући у виду димензије савремених аутомобила. Минимално место

за подужно паркирање аутомобила износи 5,5x2,0m. Код подужног паркирања правац паркирања је такав да простор на страни возача мора бити слободан и без икаквих препрека за излазак из возила у ширини минимално 60центиметара. Димензије паркинг места код косог паркирања су 5,30x2,30m за аутомобиле. Код управног паркирања, димензија паркинг места за особе са инвалидитетом износи 3,7x5,0 m, односно на ширину паркинг места од 2,2 m додаје се простор за инвалидска колица, ширине 1,5 m. Код два суседна паркинг места може се дозволити да користе исти простор за инвалидска колица, односно да ширина два суседна места за особе са инвалидитетом износи 5,9 m (2,20 + 1,50 + 2,20). Простор потребан за манипулацију и кретање возила мора бити у ширини минимално од 5,40m уколико је планирано управно паркирање, односно минимално 3,50 метара уколико је планирано подужно паркирање и једносмерно кретање возила, односно 5,00 метара уколико је планирано подужно паркирање и двосмерно кретање возила.

На свака 4 паркинг места управног паркирања, односно на свака 3 паркинг места подужног паркирања, неопходно је планирати стабло зеленила. Код два управна паркинг места између којих се налази стабло зеленила укупне је минималне ширине 5,50m (2,20 + 1,10 + 2,20) и дужине 5,00m, односно код два подужна паркинг места ширина паркинг места је 2,00m, а укупна дужина између којих се налази стабло износи минимално 11,70m (5,30 + 1,10 + 5,30). Простор у који се поставља стабло зеленила налази се у предњој или задњој зони паркинг места и минимално износи 1,10x1,10m.

Места за смештај возила и простор за маневрисање приликом уласка/изласка возила (гаража или отворени паркинг простор), у зависности од угла паркирања и у зависности од бочних препрека (стубови, зидови, возила), димензионисати према нормативима, и то за управна паркинг (гаражна) места за путничке аутомобиле:

- за гаражни бокс: димензије не мање од 2,5m x 5,5m;
- за паркинг (гаражна) места са једностраном препреком димензије не мање од 2,4m x 4,8m;
- за паркинг (гаражна) места са двостраном препреком: димензије не мање од 2,5m x 4,8m;
- за паркинг (гаражна) места без бочних препрека: димензије не мање од 2,3m x 4,8m

Гаражни бокс је простор за паркирање који је тространо затворен, док са четврте стране постоје врата минималне ширине 2,00 метра и минималне висине 2,20метара, која садрже механизам отварања у оквиру гаражног места.

Постављање механизма који се користе за паркирање возила (клацкалице, лифови и сл.) није дозвољено.

У обухвату плана је дозвољено пројектовање самостојећих гаража које садрже више нивоа уз обавезу израде урбанистичког пројекта, уз обавезу да висина последњег нивоа од приземног нивоа такве гараже може износити максимално 8,00метара, уз обавезу поштовања правила у погледу удаљења за намену у којој се налазе.

Паркирање за потребе вишепородичних објеката планирају се у или испод објекта у габариту, подземно изван габарита објекта или надземно на грађевинској парцели ако су испуњени сви остали услови или у оквиру самостојећих гаража. У оквиру комплекса где се планирају комерцијални садржаји (за чије потребе се користе и теретна и/или доставна возила) планирати и простор за смештај теретних и/или доставних возила.

Паркинг места која се организују у оквиру парцеле и нису наткривена изводити у пластичном или бетонском растеру са озелењавањем, изузев у случајевима где то није могуће због конфигурације терена те је на том делу могуће извести паркинг места са завршним застором од бетона или асфалта.

Посебно треба водити рачуна о потребном броју паркинг места за особе са инвалидитетом, која морају бити распоређена у свим садржајима. Обавеза је да се на предметном простору обезбеди минимално 5% паркинг места за особе са инвалидитетом од укупног броја паркинг места. Паркинг места за особе са инвалидитетом урачунавају у укупан број паркинг места.

Сваки објекат који поседује бар 50 јединица смештајног капацитета неопходно је да садржи бар 1 место за пуњење електричних возила.

Сваки објекат хотелског или мотелског типа који поседује бар 80 кревета у оквиру хотела или мотела неопходно је да садржи бар 1 место за пуњење електричних возила.

Сваки објекат који има бар 500 квадрата пословног, културног или угоститељског простора неопходно је да садржи бар 1 место за пуњење електричних возила.

Место за пуњење електричних возила се не урачунава у укупан број паркинг места.

Сва паркинг места мора бити прописно обележена и нумерисана.

***Нормативи за планирање паркирања**

Намена:	1 паркинг место на:
Становање (стално или повремено)	1,25 јединица
Хотел (према категорији)	2-10 кревета + 1 п.м. за аутобусе на 30 кревета
Мотел	1 соба + 1 п.м. за аутобусе на 50 кревета
Одмаралиште/камп	2 смештајне јединице
Објекти туристичког типа	1,25 јединица
Тржни центри	55 m ² БРГП
Ресторани и кафане	4-8 столица
Спортски објекти	10-14 гледалаца
Верски објекти	20 m ² БРГП
Биоскоп, дом културе	5-10 седишта
Производни објекти	8 запослених
Банке	70 m ²
Медицинске установе	70 m ²
Административне установе	70 m ²
Поште	150 m ²
Трговина на мало	100 m ²
Основне школе:	1 ПМ/по учионици или 1 ПМ/на 10 запослених радника
Дечја установа:	2 ПМ/по групи
Здравствене установе:	1 ПМ/на 70 m ² корисне површине

Руководилац одељења:
Стефан Стевић спец.струк.инж.арх.





AAAE6067323060394

**Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд
Огранак Електродистрибуција Пожаревац**

Пожаревац, Јована Шербановића 17, 12000 Пожаревац, тел.: 012 223 926, факс: 012 224 841

Наш број: D.11.02-490539-UTD-24

**ПРОФЕСИОНАЛ ВАМА ГРУП д.о.о.
Београд**

Ваш број:

БУЛЕВАР ОСЛОБОЂЕЊА бр. 102

Пожаревац, 01.11.2024

11000 БЕОГРАД

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

Бр. 11.02-490539/2

04-11-2024 20 год.

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Пожаревац (у даљем тексту Дистрибутер) је размотрио захтев поднет у име ПРОФЕСИОНАЛ ВАМА ГРУП д.о.о. Београд, БЕОГРАД, БУЛЕВАР ОСЛОБОЂЕЊА бр. 102, (у даљем тексту: Странка). На основу чланова 140-144. Закона о енергетици ("Сл. гласник РС" бр. 145/14), члана 54. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14) и Правила о раду дистрибутивног система ("Сл. гласник РС" бр. 71/17), Одлуке директора Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд о преносу овлашћења и утврђивању надлежности и одговорности бр. 05.0.0.0.-08.01.-23077/1-21 од 25.01.2021 доноси се

УСЛОВИ

за израду техничке документације за објекат СТАНБЕНО ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ, ВЕЛИКО ГРАДИШТЕ парцела број 4639/1, К.О. Велико Градиште.

Према члану 143. Закона о енергетици, енергетски субјекат за дистрибуцију електричне енергије одређује место прикључења, начин и техничке услове прикључења, место и начин мерења електричне енергије, рок прикључења и трошкове прикључења.

Инвеститор прикључка са орманом мерног места је Огранак Електродистрибуција Пожаревац, у складу са важећим прописима.

Плановима Огранак Електродистрибуција Пожаревац је предвиђена изградња дистрибутивних електроенергетских објеката:
1.МБТС 10/0,4 kV, 2x1000 kVA, АУТОКАМП 2"

. По доношењу одговарајућих планова и након изградње недостајућих објеката ће бити могуће прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије.

По издавању решења о одобрењу за прикључење, закључења уговора о пружању услуге за прикључење и након изградње недостајућих објеката биће могуће прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије.

На основу увида у ситуациони план/ситуационо решење Separat IDR од 11.2024, обавештавамо Вас следеће :

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

Намена објекта: СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ

Напон на који се прикључује објекат: 0,4 kV

Фактор снаге: изнад 0,95

Опис простора и положаја мерног места:

Улаз А: Странка (инвеститор објекта) има обавезу да обезбеди простор на унутрашњој фасади стамбено - пословног објекта (ходник у улазу зграде) за монтажу у/на зид ормана МРО 1 (МОММ-15), МРО 2 (МОММ-18) и МРО 3 (МОММ-3) противпожарног прикључка, димензија (3500 x 2000 x 250) mm.

Улаз Б: Странка (инвеститор објекта) има обавезу да обезбеди простор на унутрашњој фасади стамбено - пословног објекта (ходник у улазу зграде) за монтажу у/на зид ормана МРО 4(МОММ-18) и МРО 5(МОММ-18) и МРО 6 (МОММ-2) противпожарног прикључка, димензија (3800 x 2000 x 250) mm.

Остали услови за извођење прикључка:

- Странка (инвеститор објекта) има обавезу прикључења унутрашњег дела прикључка од измештног места мерења (ОММ-а у ходнику зграде) до унутрашњих електро инсталација стамбене зграде за сваку стамбену и пословну јединицу засебно. Странка такође има обавезу изградње кабловске канализације од КПК до МРО за смештај напојних кабловских водова.
- Закључивање уговора о успостављању права службености између власника послужног добра и имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Пожаревац ради постављања и приступа електроенергетским објектима на парцели власника послужног добра, број 4637 и 2366/21, К.О. Велико Градиште.

Услови заштите од индиректног напона додира, преоптерећења и пренапона:

ТН-Ц-С систем заштите уз обавезну уградњу заштитних уређаја диференцијалне струје (ФИД склопке) и одговарајућих аутоматских осигурача на разводним таблама унутрашњих електро инсталација за сваку стамбену и пословну јединицу засебно.

Услови постављања инсталације у објекту иза прикључка:

Заштитне уређаје на разводној табли инсталације објекта прилагодити главним инсталационим осигурачима на мерном месту и извести у складу са важећим техничким прописима.

Од ормана мерног места (ОММ) до разводне табле (РТ) у објекту обезбедити петожилни вод максималног пресека 16 mm² одговарајућег типа. У РТ обезбедити прикључне стезалке за увезивање фазних (L1, L2, L3) проводника, заштитног (РЕ) и неутралног (N) проводника.

Уколико странка жели да обезбеди непрекидно напајање својих уређаја у случају кvara, неопходно је да као алтернативно напајање обезбеди могућност агрегатског напајања своје опреме, под условом да се, претходном обавезном уградњом одговарајуће блокаде, напон агрегата не пласира у мрежу дистрибутивног система електричне енергије Огранак Електродистрибуција Пожаревац.

2. Технички опис прикључка

Место прикључења објекта: мерни орман, иза мерног уређаја

Место везивања прикључка на систем:

НН блок будуће дистрибутивне МБТС 10/0,4 kV, 2x1000 kVA „АУТОКАМП 2“

Опис прикључка до мерног места:

УЛАЗ А:

Са слободних нисконапонских извода НН блока будуће дистрибутивне МБТС 10/0,4 kV, 2x1000 kVA „АУТОКАМП 2“ подземним кабловским водом типа и пресека 2x(PP00-A 4x150) mm² у дужини од око 70 m напојити КПК1 са два слога постоља осигурача на спољној фасади стамбене зграде код Улаза 2.

Мерне ормане МРО 1 (МОММ-15) и МРО 2 (МОММ-18) напојити преко КПК1 и NV осигурача подземним кабловским водовима типа и пресека PP00-A 4x150 mm².

КПК2 за МРО 3 (МОММ-3) противпожарног прикључка напојити директно са шинског развода КПК1 пре NV осигурача кабловским водом типа и пресека NHXNH Fe180 E90 4x16 mm².

МРО 3 (МОММ-3) напојити преко КПК2ПП и NV осигурача подземним кабловским водом типа и пресека NHXNH Fe180 E90 4x16 mm².

УЛАЗ Б:

Са слободних нисконапонских извода НН блока будуће дистрибутивне МБТС 10/0,4 kV, 2x1000 kVA „АУТОКАМП 2“ подземним кабловским водом типа и пресека 2х(РР00-А 4x150) mm² у дужини од око 90 m напојити КПК 3 са два слога постоља осигурача на спољној фасади стамбене зграде код Улаза 2.

Мерне ормане МРО 4(МОММ-18) и МРО 5(МОММ-18) напојити преко КПК 3 и NV осигурача подземним кабловским водовима типа и пресека РР00-А 4x150 mm².

КПК4 за МРО 6 (МОММ-2) противпожарног прикључка напојити директно са шинског развода КПК 3 пре NV осигурача кабловским водом типа и пресека NHXNH Fe180 E90 4x16 mm².

ПОММ-ЗПП напојити преко КПК 4 и NV осигурача подземним кабловским водом типа и пресека NHXNH Fe180 E90 4x16 mm².

Опис мерног места:

Конбинација ормана МОММ-15, МОММ-18, МОММ-3 и МОММ 2 за монтажу у/на зид опремљен трофазним директним ел. бројилим и главним аутоматским осигурачима – лимитаторима.

Ормани опремљени КСО прекидачима, шинским разводом, лимитаторима, потребним ожичењем и изводним клемама не мањим од 16 mm²

Ормани опремљени за даљинско читавање са по једним модемом за сваки орман.

Размештај мерних и заштитних уређаја

РБ	Намена	Ком.	Максимална снага (kW)	Осигурачи		Бројило/м ерна група
				Тип	Ном.ст руја (A)	
МРО 1						

Мерни уређај: 74 ком. трофазна, директна, дигитална, двотарифна бројила активне енергије, напона 3x230/400V, 50Hz, класе тачности 2, струјног мерног опсега 5-60 A, чије су функционалне и техничке карактеристике усклађене са захтевима стручног савета ЈП ЕПС. Бројила морају бити опремљена модемом и модулима за даљинско управљање.

Заштитни уређаји: Аутоматски осигурачи типа С

3. Основни технички подаци о дистрибутивном систему на месту прикључења

Електроенергетска опрема се димензионише на максимално дозвољену струју трофазног кратког споја 16 kA.

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

- једнополни земљоспојни прекидач са брзином деловања мањом од 0,2 s,
- земљоспојна заштита на изводном прекидачу са временом трајања до 0,5 s,
- на изводима 20/10 kV у ТС 110/20/10 kV/kV се примењује аутоматско поновно укључење (АПУ) са два покушаја. У првом покушају се врши брзо АПУ са безнапонском паузом (трајање) од 0,3 sec. Ако је квар и даље присутан, врши се други покушај укључења после безнапонске паузе (трајање) до 3 min (споро АПУ). Уколико је и надале присутан квар, заштита извршава трајно искључење 20/10 kV извода, након чега се приступа локализацији квара и његовом отклањању.

Услови испоруке и квалитет електричне енергије на месту прикључења су у складу са Законом о енергетици, Уредбом о условима испоруке и снабдевања електричном енергијом, Правилима о раду дистрибутивног система и другим техничким прописима

4. Ови Услови имају важност 12 месеци и могу се користити искључиво у сврху:

Израде техничке документације у складу са чланом 54. Закона о планирању и изградњи и у друге сврхе се не могу користити.

5. Ови Услови не ослобађају странку прибављања **Одобрења за прикључење**, у којем ће бити дефинисани остали услови, рок и трошкови прикључења предметног објекта на дистрибутивни систем електричне енергије.

6. Није дозвољена изградња прикључка на дистрибутивни систем електричне енергије, која је у супротности са Законом о енергетици, Правилима о раду дистрибутивног система и овим Условима.

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

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

Прикључак је скуп водова, опреме и уређаја којима се инсталација објекта крајњег купца физички повезује са дистрибутивним системом електричне енергије, од места разграничења одговорности за предату енергију до најближе тачке на систему у којој је прикључење технички, енергетски и правно могуће, укључујући и мерни уређај.

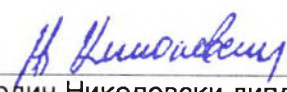
С поштовањем,

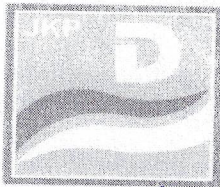
Доставити:

1. Наслову
2. Надлежном органу
3. Служби за енергетику
4. Писарници



Директор огранка


Никодин Николовски, дипл. инж. ел.



DUNAV
VELIKO
GRADIŠTE

Сремска бр. 1, Велико Градиште
Мат.број 20755156, ПИБ 107204851
Тел/факс 012/662-722
Комерцијална банка: 205-180820-52
Banca Intesa: 160-377124-15

Наш број: 2320-1/2024
Датум: 02.10.2024 године

На основу поднетог Захтева за издавање Техничких услова за урбанистичко пројектовање бр. 2320/2024 од 27.09.2024. године подносиоца **PROFESSIONAL VAMA GROUP d.o.o. Beograd** ул. Булевар ослобођења бр.102, Београд, (МБ:21393894 ПИБ:110853392), члана 8. Одлуке о снабдевању водом на територији општине Велико Градиште бр. 352-7/2022-01-1 од 10.02.2022. године као и члана 9. Правилника о техничким условима за изградњу водоводних објеката и услова за прикључивање на систем јавног снабдевања водом на територији општине Велико Градиште. ЈКП „Дунав Велико Градиште“ унутар рока од 10 дана од дана подношења захтева издаје следеће:

Техничке услове за урбанистичко пројектовање

- Назив инвеститора:
PROFESSIONAL VAMA GROUP d.o.o. Beograd ул. Булевар ослобођења бр.102, Београд
- ЈМБГ / ПИБ / МБ:
МБ:21393894 ПИБ:110853392
- Број катастарске парцеле и катастарска општина:
к.п. 4639/1 К.О.Велико Градиште
- Планирана намена објекта:
Стамбено - пословни објекат
- Процењени капацитет објекта:
6500 m², 65 стамбених јединица, 2 пословна простора

1. Инсталације водоводне мреже:

- Положај постојеће трасе инсталација и објеката јавног водоснабдевања у односу на посматрану парцелу:
- У улици Рударево, у близини к.п. 4639/1 постоји новоизграђена водоводна мрежа и то водоводна цев РЕНД 100 DN 300, NR 10, која је изграђена је у склопу повезивања ФАБРИКЕ ВОДЕ „ОСТРОВО“ СА ПОСТОЈЕЋОМ ВОДОВОДНОМ МРЕЖОМ.
На раскрсници са улицом Младих Горана постоји изграђена водоводна шахта која повезује ову потисну цев са улицом Младих Горана, надаље редукована на DN 100mm.
(податак је на основу: ПРОЈЕКТА ХИДРОТЕХНИЧКИХ ИНСТАЛАЦИЈА-ЦЕВОВОД ЧИСТЕ ВОДЕ БЕЛИ БАГРЕМ-ПОСТОЈЕЋА МРЕЖА, „ЕКО – ВОДА ПРОЈЕКТ“ Д.О.О. Београд, 15.06.2016.год.
- пречник постојећег цевовода:
DN 110 mm
- услови за пројектовање објекта и прикључење на постојеће инсталације:
Прикључни вод је могуће извести на секундарну цев, прикључном огрлицом са навојним прикључком даље редукованом. Прикључни вод пројектовати преко јавне површине, праволинијском трасом, управно на улици мрежу, са успоном према парцели.

Дубина полагања цеви мора обезбедити минимум 1 m надслоја земље изнад темена цеви, а прописана је због заштите прикључног вода од смрзавања и механичког оштећења. Цев се поставља на постељицу од песка висине 10 cm.

- Пречник и квалитет прикључне цеви:

Прикључни вод мора бити од од материјала реномираних произвођача а према прописаним стандардима које дозвољавају притисак од 10 bar. Пречник цеви прикључног вода за индивидуалне зграде не сме бити већи од 3/4". Димензије прикључног вода за стамбене зграде колективног становања, индустрију и остале потрошаче (занатске радионице и сл.) одредиће се главним пројектом у односу на предвиђену потрошњу уз предходну сагласност ЈКП. "Дунав Велико Градиште".

- Мерење утrophка воде:

Мерење утrophка воде извести са водомера у шахту који мора бити ван објекта, са омогућеним прилазом. Мерни инструмент (водомер) мора бити у складу са прописаним стандардима. Сваки прикључни вод са водомером називних димензија 50 mm и већих мора бити снабдевен водомером комбинованог типа

- Одлука о снабдевању водом на територији општине Велико Градиште од 10.02.2022. год.

Члан 16.

У новоизграђеним стамбеним зградама (стамбени објекти са више станова), који се снабдевају водом преко заједничког прикључка, обавезна је уградња главног и индивидуалних водомера.

Индивидуални водомери морају бити уграђени у заједничким деловима зграде, лако доступни за читавање, смештени у засебним ормарићима или окнима.

- Мерни инструмент (водомер) мора бити у складу са прописаним стандардима. Избор модела водомера (у зависности од намене), као и његова уградња искључиво су у надлежности ЈКП. "Дунав Велико Градиште". Сви новоуграђени водомери обавезно је да поседују могућност даљинског читавања (Члан.16. Одлука о снабдевању водом на територији општине Велико Градиште од 10.02.2022. год.)

Водомерно склониште се израђује унутар грађевинске парцеле непосредно иза регулационе линије, а највише до два метара од те линије.(унутар које дужине је смештено и само водомерно склониште).

Водомерни шахт мора бити у складу са стандардима и у складу са величином и наменом објекта (прилог табела), зидан од опеке, са зидовима од бетона или типски шахт од бетона или полимерних материјала. Због обезбеђења минималних хигијенских услова, зидови шахтова израђених од опеке морају бити дерсовани или малтерисани. Поклопац водомерног шахта је типски ливен или гвоздени. Димензије водомерног окна за водомер урадити са поклопцем димензије 50 x 50 cm или Ø 60 cm не тежим од 15 kg.

У водомерном окну није дозвољено постављати друге инсталације и уређаје водовода као што су: хидранти, чесме, инсталације које се снабдевају водом из других извора и друго. Обавезна је уградња повратног (једносмерног) вентила иза водомера и пропустног вентила са испустом који је обавезан на крају

Задати притисак на месту прикључења је око 4,5 бара који може омогућити количину воде од 10 l/sec.

2. Инсталације канализационе мреже:

- Положај постојеће трасе инсталација и објекта канализације у односу на посматрану парцелу

У улици Рударево, у близини к.п. 4639/1 постоји новоизграђена канализација „Интерцептор“ и то канализациона цев PP DN 400 mm, као и шахта 11 која је:

Кота терена: 71.53

Котадна цеви: 68.02

Дубина: 3,65 m

(на основу: ПЗИ.- Пројекат хидротехничких инсталација ФЕКАЛНИ КАНАЛИЗАЦИОНИ КОЛЕКТОР „ИНТЕРЦЕПТОР“ У НАСЕЉУ БЕЛИ БАГРЕМ У ВЕЛИКОМ ГРАДИШТУ.)

- услови за пројектовање објекта и прикључење на постојеће инсталације:

При изради пројектне документације Пројектом обрадити заштиту тј. ојачање свих постојећих инсталација водовода и канализације у зависности од прорачуна на статичка и динамичка оптерећења.

Минимални надслој изнад цеви мора износити 1m. У колико је надслој мањи, пројектом предвидети адекватну заштиту инсталација.

Пре почетка радова инвеститор је у обавези да званично обавести ЈКП.Дунав Велико Градише о датуму почетка извођења радова.

У колико би у току извођења радова дошло до оштећења или измештања постојећих инсталација и објекта водовода све трошкове настале њиховим отклањањем, као и штету насталу оштећењем истих сносиће инвеститор изградње.

За угоститељске објекте са храном, као и друге објекте сличне намене, обавезна је уградња сепаратора масноће. Приликом инсталације сепаратора масти и уља потребно је водити рачуна да је позиција сепаратора приступачна и доступна за одржавање. Отпадну воду добијену из сепаратора није дозвољено испуштати у земљиште, реке, јаме.

- Прикључни шахт:
Прикључни канал на имању мора бити изграђен са окнима за ревизију и чишћење. Ревизионе шате морају бити водонепропусне и урађене према прописаним стандардима. Није дозвољено гравитационо прикључивати на уличну канализацију подрумске, сутуренске просторије и укупне базене.

У прилогу, достављамо положај инсталација водовода и канализације, као и табелу димензија водоводних шахти.

Напомена:

Паркирање у оквиру парцеле организовати на начин да се не угрожава/онемогућава коришћење јавног паркинга уколико је исти изграђен поред парцеле. Пролаз кроз јавно паркиралиште је дозвољен у највећој ширини до 5,5 метара за приступ објекту, а уколико постоји потреба за проширењем прилаза парцели кроз јавни паркинг потребно је прибавити претходну сагласност од управљача јавним паркингом - ЈКП Дунав Велико Градиште и платити прописану накнаду за укидање паркинг места.

При изради пројектне документације сва пројектна документација мора бити усклађена са:

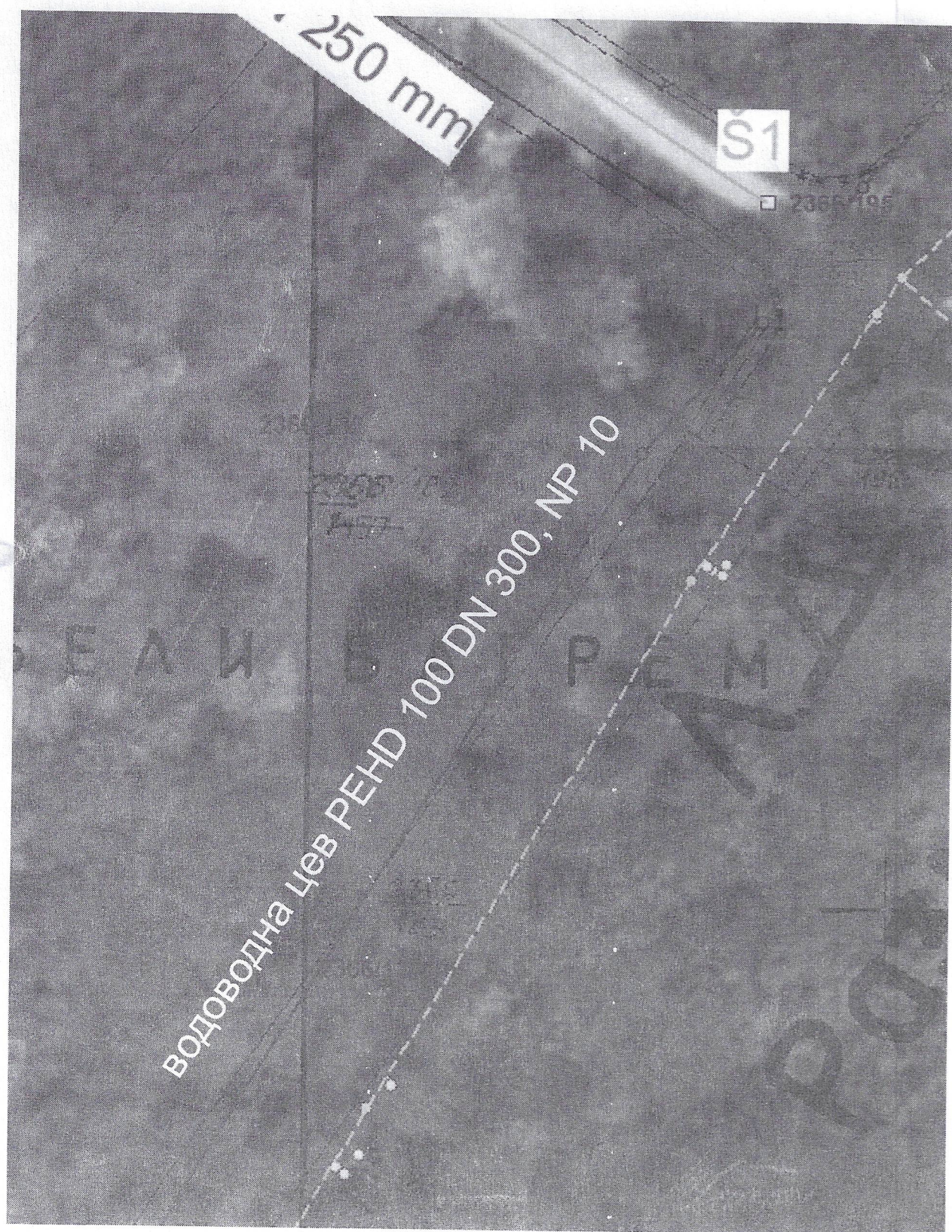
- Законом о планирању и изградњи
- Законом о изменама и допунама закона о планирању и изградњи
- Одлука о снабдевању водом на територији општине Велико Градиште од 10.02.2022. год.
- Одлука о пречишћавању и одвођењу атмосферских и отпадних вода, од 12. Јуна 2018.год.

ЈКП "Дунав Велико Градиште"
Техничка служба

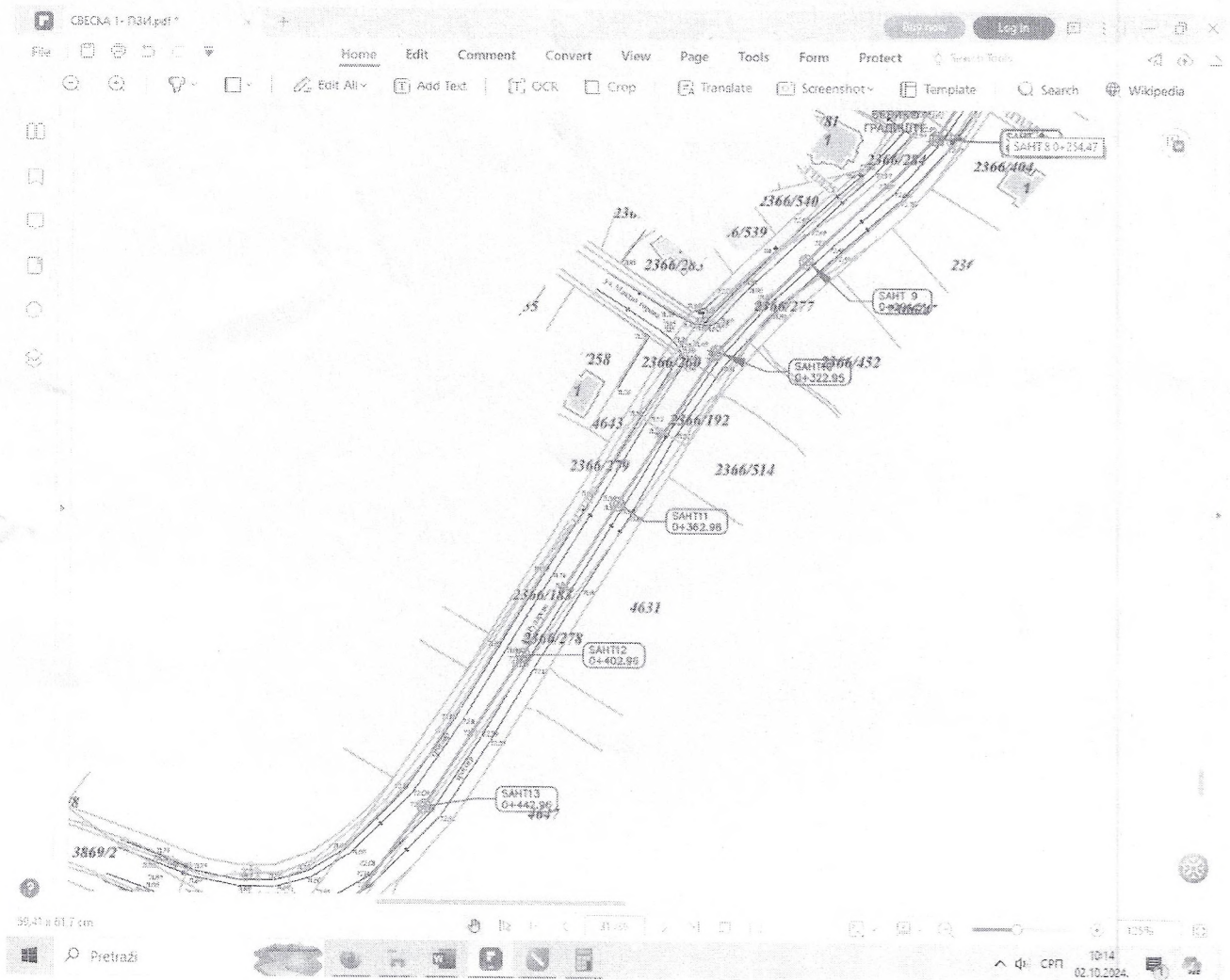
1
Стојан Вучковић

[illegible]

Прилог: положај инсталација водовода



Прилог: положај инсталација канализације



Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: 434077/3-2004

ДАТУМ: 08.10.2024

ИНТЕРНИ БРОЈ:

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 39

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

СЕКТОР ЗА мрежне операције

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ БЕОГРАД

БЕОГРАД, Новопазарска 37-39

PROFESSIONAL VAMA GROUP d.o.o Beograd

Булевар ослобођења бр.102
Београд

ПРЕДМЕТ: Захтев за издавањем техничких услова за прикључење стамбено-пословног објекта на к.п бр.4639/1 К.О Велико Градиште у улици Рударево - бб у Великом Градишу

Поштовани,

У вези са вашим захтевом, ваш број 434077/1-2024 од 01.10.2024.г. за услове за прикључење пословно - стамбеног објекта у Великом Градишту у улици Рударево - бб, на грађевинској парцели 4639/1 К.О Велико Градиште, достављамо вам услове из надлежности "Телеком Србија" а.д..

На парцели је планирана изградња пословно – стамбеног објекта, спратности По+П+3 у оквиру дозвољене квадратуре планирано је 65 стамбених јединица и 2 (два) пословна простора.

Као последица захтева које стамбено-пословни објекти постављају у погледу ефикасности, управљивости и надзора интерних система различитих намена, као и захтева у погледу комплексних широкопојасних услуга, стратешко опредељење предузећа „Телеком Србија“ а.д. (у даљем тексту „Телеком“) је да се за предметни објекат реализује оптичка тк мрежа до крајњих корисника, тзв. FTTH (Fiber to the home) решење које подразумева полагање оптичког приводног кабла до објекта (инсталирање одговарајуће телекомуникационе опреме унутар објекта) и изградњу оптичке инсталације до сваког стана, пословног простора, локала и КДУ.

Узимајући наведено у обзир у објекту предвидети расположив простор у просторији за централно управљање система у приземљу објекта. Уколико је непходно, просторију опремити засебним напајањем са ЕД преко ГРО, као и уземљењем и вентилацијом. По обезбеђивању простора, инвеститор је у обавези да исто писмено потврди и достави позицију простора у објекту.

Планира се да приступна тк мрежа буде подземна, па је за потребе полагања приводних тк каблова, тј. за реализацију будуће планиране телекомуникационе мреже у оквиру граница услова на предметној локацији, на којој је планирана изградња, потребно обезбедити приступ планираном објекту путем тк канализације. За прикључење на тк мрежу предметног објекта потребно је изградити следећу тк канализацију:

- изградити нов оптички прикључак од ивице ваше грађевинске линије где сте у обавези да изградите МО -1 ТТ окно и положите заштитни ПЕ цев фи-40, до места уласка (увода) цеви у објекат положит 1 (једну) ПЕ цев Ø40 mm кроз подрумске просторије у објекту и завршити их у просторији за смештај телекомуникационе опреме (места за смештај дистрибутивног оптичког кабла).
- Исто тако сте у обавези да положите целом дужином ваше грађевинске линије ПВЦ цев фи – 110 mm према улици Рударево.

- Условљену цев (PE) тк канализације полагати кроз слободне површине на дубини од 0,1 м, водећи рачуна о прописаном растојању од других комуналних објеката. Приликом изградње објекта, дужни сте да прописно заштитите постојеће телекомуникационе уређаје а ако је потребно њихово измештање, дужни сте да контактирате одговарајуће службе у Телеком Србија.

- од места уласка (увода) цеви тк канализације у објекат, обезбедити пролаз каблова по кабловском регалу или техничким каналима, све до техничке просторије у којој је потребно монтирати опрему Телекома, односно до оптичког дистрибутивног (ODF или ODO) ормана.

- пошто предметни објекат има један улаза, обезбедити пролаз каблова техничким каналом или кабловским регалом кроз подземну гаражу до завршне концентрације инсталација (оптичког дистрибутивног ормана) и вертикала које се у објекту налазе.

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

За потребе реализације поменуте оптичке тк мреже предвиђена је унутрашња инсталација ЕКМ (Електронске комуникационе мреже) оптичким кабловима. Узимајући наведено у обзир Телеком за потребе реализације поменуте оптичке тк мреже даје следеће препоруке за изградњу оптичке тк инсталације:

- полагање оптичких инсталационих каблова по вертикали објекта планирати у цеви у зиду или у посебан део техничких канала уколико су пројектом објекта предвиђени, а спратни развод извести полагањем каблова кроз цеви у зиду које треба поставити до сваког стана или локала. Инсталацију планирати оптичким кабловима са мономодним влакнима по ITU-T G.657.A (препоруча Телекома) или G.652.D стандарду, за полагање у затвореном простору (*indoor*), са омотачем од LSZH материјала (Low Smoke Zero Halogen). За пружање сервиса Телекома довољно је да се до сваког корисника (стана, пословног простора или локала) положи по једно оптичко влакно. Приликом полагања кабла водити рачуна о минималном пречнику савијања и предвидети резерву кабла (у броју влакана и дужини) на свакој етажи, као и на месту увода за случај потребе за накнадним интервенцијама.

- израду успонског (вертикалног) оптичког развода предвидети кабловима који по капацитету решавају једну или више етажа. Успонски кабл се терминира у за то предвиђеном оптичком разделнику (ODF или ODO орману).

- инсталационе оптичке каблове завршити у оптичким дистрибутивним орманима на оптичким печ панелима или панелима са адаптерима (SC/APC), са SC/APC конекторима. У главном оптичком орману (оптичком разделнику) је, осим поменутих терминација каблова SC/APC конекторима на SC/APC адаптерима, потребно планирати и место за завршавање приводног оптичког кабла, место за резерву каблова као и место за монтажу пасивне опреме Телекома (пасивни оптички сплитери). Оптичке дистрибутивне ормане је потребно монтирати у приземљу или првом подземном нивоу, на сувом и приступачном месту. По потреби планирати спратне концентрације. Ормане обавезно уземљити.

- на страни корисника, у стану, пословном простору или локалу, инсталационе оптичке каблове завршити SC/APC конекторима у одговарајућој терминалној (корисничкој) завршној оптичкој кутији на SC/APC адаптеру. Предвидети резерве кабла на оба краја.

- препоручује се инвеститору да инсталације унутар станова или локала реализује F/UTP кабловима категорије минимум 5е. Кабл мора бити заштићен увлачењем у савитљиву (ребрасту), негориву цев. Водити рачуна да максимална дужина ових каблова, од утичница у просторијама корисника до ММЦ (мултимедијални центар) не пређе 90m. ММЦ у стану представља тачку у којој ће се налазити терминација долазног инсталационог оптичког кабла и терминације инсталационих каблова у стану, односно где ће бити позиционирана пасивна опрема (модули за завршавање UTP каблова) и активна опрема (модем, рутер, ONT) за реализацију услуга, односно сервиса. Потребно је водити рачуна да због слабљења радио таласа при проласку кроз зидове унутар станова/локала, односно деградације WiFi функционалности, позиција ММЦ-а буде одређена на начин да се постигне што је могуће мањи број препрека (зидова) између активне опреме (нпр. ONT) и уређаја корисника (мобилни телефон, лап топ, таблет,...). У непосредној близини места на Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д, 11000 Београд, Таковска 2

коме ће се налазити активна опрема потребно је обезбедити утичницу за прикључак на нисконапонску мрежу од 220V.

Важна препорука Телеком Србија при изради унутрашњих инсталација:

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

Пошто у овом тренутку нису познате детаљне потребе за сервисима у предметном објекту, за реализацију унутрашње тк инфраструктуре вас молимо да нам се у фази израде пројекта обратите ради детаљнијег договора по свим питањима.

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

Горе наведени радови су обавеза инвеститора уколико се уговором између заинтересованих страна на утврди другачије.

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

❖ Општи услови

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

Пројекат израде приводне тк канализације и унутрашње инсталације ЕКМ (Електронске комуникационе мреже) урадити у складу са Законом о планирању и изградњи објеката, Законом о електронским комуникацијама, Законом о заштити од пожара, Правилником о техничким и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре ЕКМ у зградама, ЗЈПТТ, СРПС, упутствима, прописима и препорукама за ову врсту делатности, Правилнику о тех. и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре ЕКМ у зградама, упутствима, стандардима и прописима о изради техничке документације, и доставити на сагласност Предузећу "Телеком Србија" а.д..

Уколико у току важења ових услова настану промене које се односе на пројектовање приводне тк канализације и унутрашње инсталације ЕКМ (Електронске комуникационе мреже) и изградњу предметног комплекса, број или врсту потребних тк прикључака, габарит објекта и слично, у обавези сте да настале промене пријавите и затражите измену услова.

Пре почетка извођења било каквих грађевинских радова инвеститор-извођач радова је у обавези да о томе извести предузеће "Телеком Србија", у писаној форми, најмање 15 (радних) дана пре почетка радова. У допису је потребно навести датум почетка радова, доставити имена надзорног Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. 11000 Београд, Таковска 2
Матични број: 17162543; ПИБ 100002887

органа (контакт телефон) и руководиоца градилишта (контакт телефон). Допис ради вршења надзора доставити на адресу "Телеком Србија" а.д., са седиштем у ул. Јована Шербановића бр.3 у Пожаревцу, mail: zoranstoi@telekom.rs

Приликом избора извођача радова за изградњу приводне тк канализације и унутрашњих инсталација ЕКМ ангажовати лиценциране извођаче, односно водити рачуна да је извођач регистрован за ту врсту делатности и да то буде реномирана фирма из области телекомуникација ради што бољег квалитета изведених радова.

По завршетку радова на изградњи приводне тк канализације и унутрашњих тк инсталација потребно је извршити квалитетни и технички пријем радова.

Инвеститор може да изврши пренос приводне тк канализације у корист Предузећа за телекомуникације "Телеком Србија" а.д., при чему Телеком преузима обавезу одржавања исте и гарантује непрекидност сервиса.

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

Овим условима дате су препоруке за изградњу приводне тк канализације и унутрашњих инсталација ЕКМ у циљу стварања могућности прикључења предметног објекта на тк мрежу. Након обављеног квалитетног и техничког пријема радова од стране Комисије Телекома потребно је да инвеститор поднесе Захтев за повезивање на тк мрежу (уз Захтев је неопходно приложити Комисијски записник квалитетног и техничког пријема).

За прикључење предметног објекта на тк мрежу, инвеститор је у обавези да нам се, минимум шест месеци пре усељења у објекат, поново писмено обрати, како би се благовремено обезбедили потребни тк капацитети у постојећој тк мрежи.

Приликом израде Пројекта за пројектовање и изградњу приводне тк канализације и унутрашњих инсталација ЕКМ за стамбени објекат у улици Рударево - бб, на грађевинској парцели формираној од к.п. 4639/1 Велико Градиште, сарађивати са Предузећем за телекомуникације "Телеком Србија" а.д., Дирекција за технику, Сектор за фиксну приступну мрежу, Служба за планирање и изградњу мреже Београд, Одељење за планирање и изградњу Пожаревац ради усаглашавања са планским документима "Телекома Србија" а.д..

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

С поштовањем,

Овлашћено лице
Зоран Стоимировић, дипл. инж.

Zoran
Stoimirović
200032965

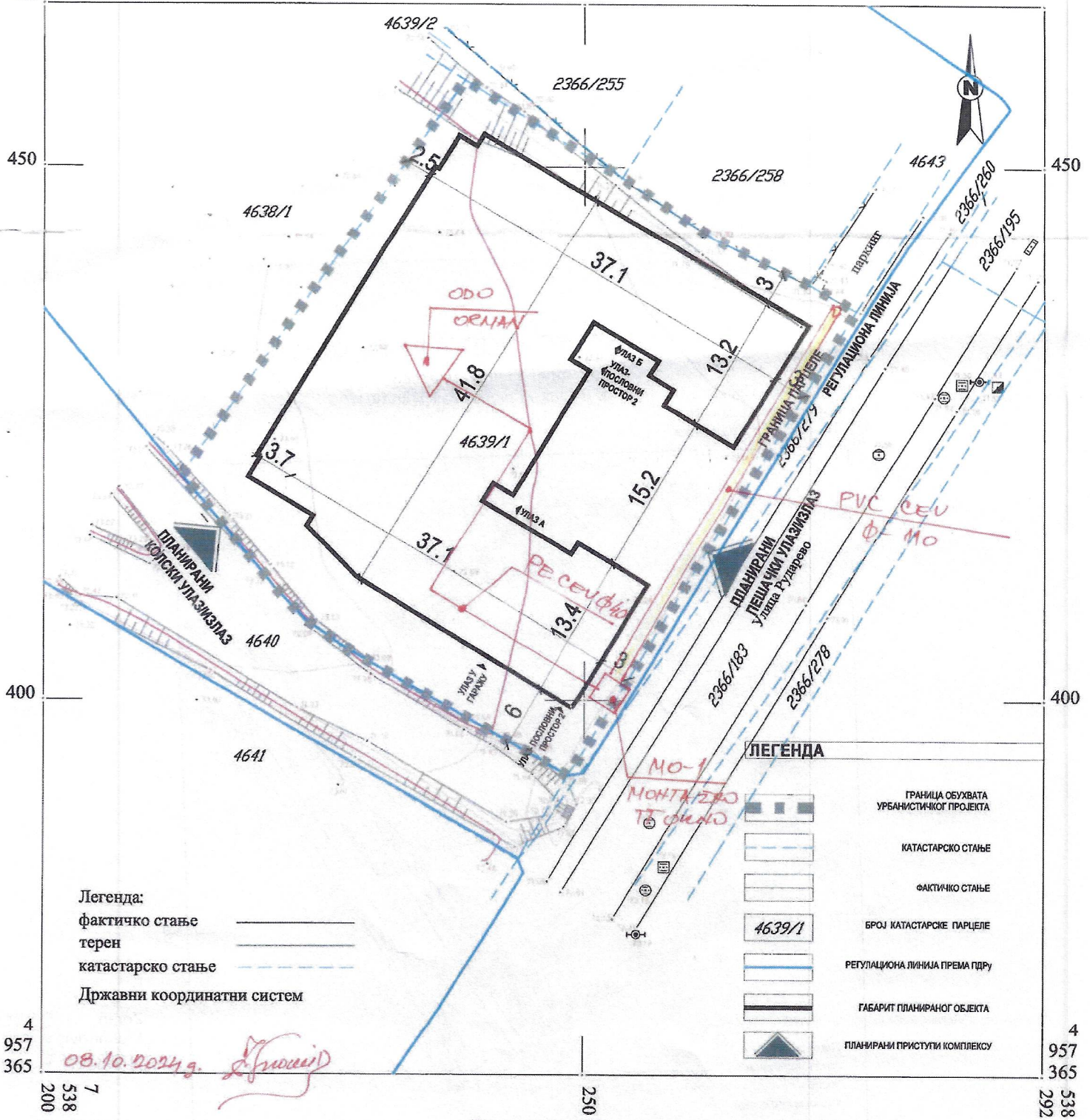
Digitally signed by
Zoran Stoimirović
200032965
Date: 2024.10.10
10:48:55 +02'00'

Република Србија

- КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН -

4 С.О. Велико Градиште
957 К.О. Велико Градиште
465

Локација: Улица Рударево
К.О. Велико Градиште КП. бр. 4639/1



24.06.2024.

Снимио и израдио

"ЈДЈ Колегијум Инжењеринг" д.о.о.
Ђуприја

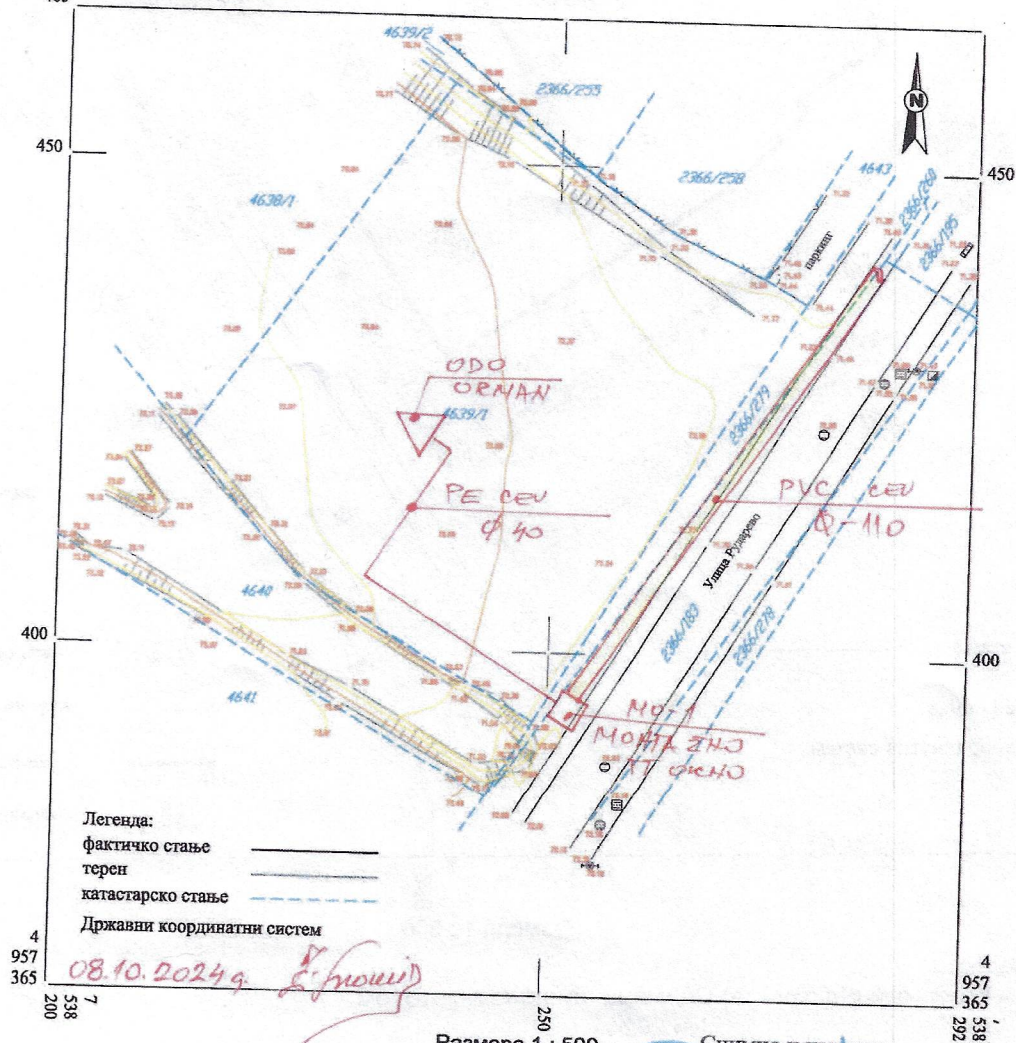
а) Снимано поларном методом
Јун 2024.

ПРОСТОРНА ДИСПОЗИЦИЈА ОБЈЕКТА

- КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН -

Локација: Улица Рударево
К.о. Велико Градиште КП4639/1

Република Србија
С.о. Велико Градиште
К.о. Велико Градиште





РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

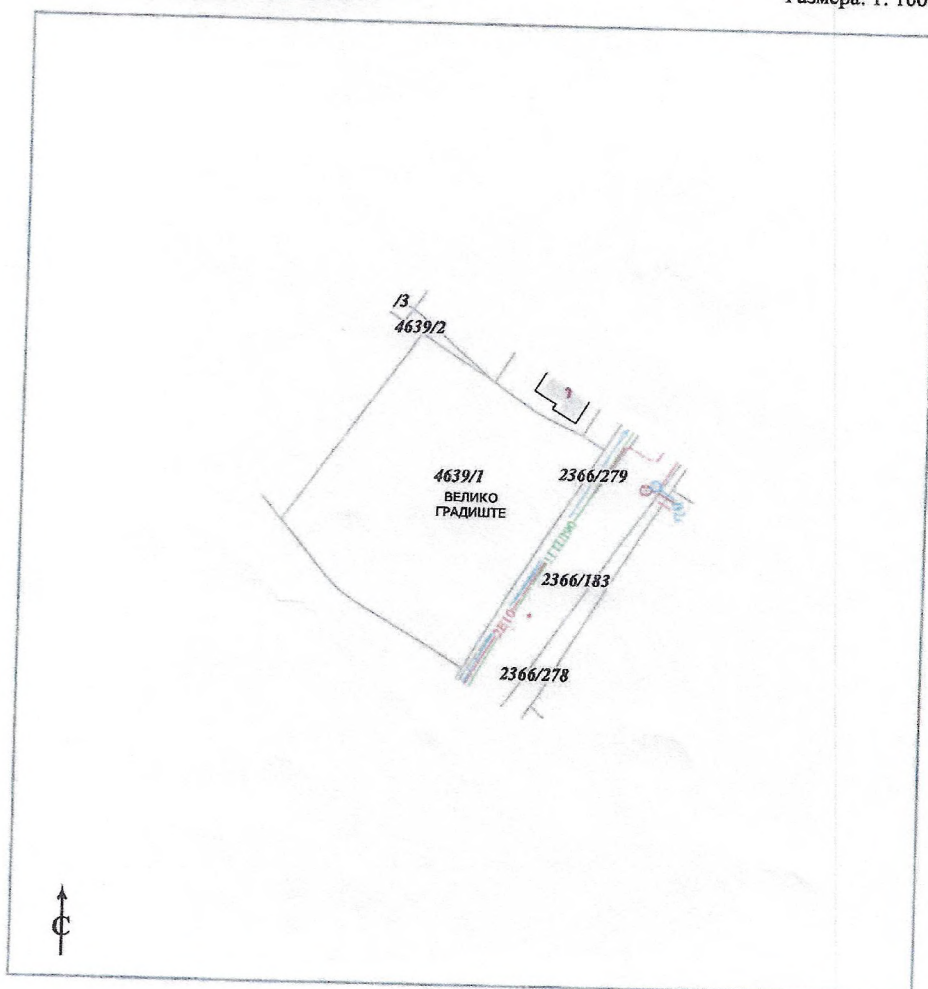
Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Крагујевац

Број: 956-304-24177/2024

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина ВЕЛИКО ГРАДИШТЕ

Размера: 1:1000



Копија плана водова је верна оригиналу.
Крагујевац
19.09.2024.године

Nebojša Perović
19.09.2024. 11:32:17

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ



На предметном делу нема подземних тт. капацитета
09.10.2024
Општина Сремска Каменица

Zoran
Stoimirović
200032965

Digitally signed
by Zoran
Stoimirović
200032965
Date: 2024.10.10
10:45:06 +02'00'

Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: 434077/2-2024

ДАТУМ: 08.10.2024

ИНТЕРНИ БРОЈ:

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 39

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

Сектор за мрежне операције

Служба за планирање и изградњу мреже Београд

Ул. Новопазарска бр. 37-39, 11000 Београд

PROFESSIONAL VAMA GROUP d.o.o. Beograd

**Булевар ослобођења бр.102
11000 Београд**

ПРЕДМЕТ: Давање техничких услова за потребе Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбено пословног објекта на к.п. 4639/1 КО Велико Градиште, инвеститор **PROFESSIONAL VAMA GROUP d.o.o. Beograd.**

ВЕЗА: Захтев за сагласност бр. ... од 01.10.2024

- 1 На поменутом делу нема наших подземних ТТ објеката на које би утицала градња горе наведеног.
- 2 Рок важности је годину дана.
Информације на тел. 012/ 532222 Стоимировић Зоран дипл.инж. Руководилац одељења за планирање и изградњу мреже Пожаревац.

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ
Зоран Стоимировић, дипл.инж.

Zoran

Stoimirović

200032965

Digitally signed by
Zoran Stoimirović

200032965

Date: 2024.10.10

10:47:57 +02'00'

„PROFESSIONAL VAMA GROUP“
д.о.о.

Ул. Булевар ослобођења бр. 102
11042 Београд 152
ПАК 166241

Ваш број: _____

Наш број: _____

Датум: _____

РН 1501/24

Предмет: Услови за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације и изградњу стамбено-пословног објекта, на к.п. бр. 4639/1 КО Велико Градиште

Поштовани,

Поводом захтева за издавање услова за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације и изградњу стамбено-пословног објекта, на к.п. бр. 4639/1 КО Велико Градиште, обавештавамо Вас да је на предметном подручју изграђен и у функцији:

– дистрибутивни гасовод од полиетиленских цеви максималног радног притиска (МОР) 4 bar, у Ул. Рударево (к.п. бр. 2366/183 и 2366/279 КО Велико Градиште),

што је приказано на ситуацији приложеној уз овај допис.

Траса гасовода дата у прилогу је информативног карактера и за израду документације користити званичне и ажурне податке о висинском и ситуационом положају изведених инсталација из надлежног катастра и катастра подземних вода. Због могућег одступања података из катастра подземних вода од стања на терену, при извођењу радова неопходно је извршити пробне ископе ("шлицовања") ради утврђивања тачног положаја гасовода.

Обавештавамо Вас да је могуће снабдевање природним гасом потрошача у оквиру Урбанистичког пројекта (у оквиру пројекта предвиђено је више власника просторних целина, тј. комерцијалних мерења – 65 стамбених јединица и 2 пословна простора) и потребно је за објекат предвидети изградњу:

1. Групног гасног прикључка од полиетиленских цеви МОР 4 bar, од места прикључења на постојећу мрежу МОР 4 bar, у Ул. Рударево (к.п. бр. 2366/279 КО Велико Градиште), на коју предметна к.п. бр. 4639/1 КО Велико Градиште, има директан приступ, пречника у зависности од потребног капацитета и архитектонског решења планираног објекта, до предметног објекта, уз обавезно регулисање имовинско правних односа на траси гасовода.

2. Регулационе станице за објекат (потребног капацитета, $p_{ul} = 4 \text{ bar}$, $p_{iz} =$ у складу са планираним начином потрошње гаса).

3. Мерних сетова потребног капацитета тако да сваки власник просторне целине (стамбене или пословне) у објекту има посебно мерење потрошње гаса.

4. Унутрашњих гасних инсталација у свакој просторној целини.

Напомена:

Израда пројектно - техничке документације и изградња гасовода и гасних објеката закључно са мерним местом изводе се на име ЈП "Србијагас" (инвеститор) након потписивања Уговора са ЈП "Србијагас".

Изградњи гасних прикључака и МРС за потребе објеката купца може се приступити након издавања Решења којим се одобрава прикључење објекта купца, потписивања Уговора о изградњи гасног прикључка између купца и ЈП "Србијагас" и по измирењу трошкова прикључења од стране купца.

Потребно је при изради урбанистичког пројекта поштовати сва прописана растојања од постојећих и планираних гасних инсталација и у свему се придржавати:

- Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar ("Сл. гласник РС", бр. 086/2015)
- Правилником о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације (Службени лист СРЈ, број 20/1992 са изменама и допунама у броју 33/1992),
- и Техничких услова за изградњу гасовода и објеката у заштитном појасу гасоводних објеката (датим у наставку текста).

Технички услови за изградњу гасовода и објеката у заштитном појасу гасоводних објеката:

1. Дистрибутивни гасовод од полиетиленских цеви МОР 4 bar

Изградња нових објеката не сме угрозити стабилност, безбедност и поуздан рад гасовода.

Минимално растојање темеља објеката од гасовода је 1 m.

При планирању саобраћајница и уређењу терена потребно је поштовати прописане висине надслоја у односу на укопан гасовод у зависности од услова вођења (у зеленој површини, испод коловоза и сл.).

Минимална висина надслоја у односу на укопан гасовод у зеленој површини је 0,8 m.

Минимална висина надслоја у односу на укопан гасовод у тротоару (рачунајући од горње ивице цеви до горње коте тротоара) је 1,0 m.

Приликом укрштања гасовода са саобраћајницама, оса гасовода је по правилу под правим углом у односу на осу саобраћајнице. Уколико то није могуће извести дозвољена су одступања до угла од 60°.

Испод коловоза саобраћајница минимална висина надслоја од горње ивице гасовода до горње коте коловозне конструкције, без примене посебне механичке заштите, ако се статичким прорачуном цевовода на саобраћајно оптерећење утврди да је то могуће, износи 1,35 m.

Испод коловоза саобраћајница минимална висина надслоја од горње ивице гасовода до горње коте коловозне конструкције када се гасовод механички штити полагањем у заштитну цев, износи 1,0 m, ако се статичким прорачуном цевовода на саобраћајно оптерећење утврди да је то могуће.

При паралелном вођењу гасовода са другим инсталацијама, потребно је поштовати Правилник о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar:

Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних челичних и ПЕ гасовода $MOP \leq 4 \text{ bar}$ са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима су:

	Минимално дозвољено растојање (m)	
	Укрштање	Паралелно вођење
Гасоводи међусобно	0,20	0,40
Од гасовода до водовода и канализације	0,20	0,40
Од гасовода до вреловода и топовода	0,30	0,50
Од гасовода до проходних канала вреловода и топовода	0,50	1,00
Од гасовода до нисконапонских и високонапонских ел.каблова	0,20	0,40
Од гасовода до телекомуникационих и оптичких каблова	0,20	0,40
Од гасовода до водова хемијске индустрије и технолошких флуида	0,20	0,60
Од гасовода до резервоара* и других извора опасности станице за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова	-	5,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета највише 3 m^3	-	3,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета више од 3 m^3 а највише 100 m^3	-	6,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета преко 100 m^3	-	15,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета највише 10 m^3	-	5,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета више од 10 m^3 а највише 60 m^3	-	10,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета преко 60 m^3	-	15,00
Од гасовода до шахтова и канала.	0,20	0,30
Од гасовода до високог зеленила	-	1,50
* растојање се мери до габарита резервоара		

Није дозвољено паралелно вођење подземних водова изнад и испод гасовода.

Није дозвољено постављање шахта изнад гасовода.

2. Минимална хоризонтална растојања подземних гасовода $MOP 16 \text{ bar}$ од надземне електро мреже и стубова далековода су:

Називни напон	Минимално растојање	
	при укрштању (m)	при паралелном вођењу (m)
$1 \text{ kV} \geq U$	1	1
$1 \text{ kV} < U \leq 20 \text{ kV}$	2	2
$20 \text{ kV} < U \leq 35 \text{ kV}$	5	10
$35 \text{ kV} < U$	10	15

3. Минимална хоризонтална растојања MPC, MC и PC од стамбених објеката и објеката у којима стално или повремено борави већи број људи су:

Капацитет m ³ /h	MOP на улазу		
	MOP ≤ 4 bar	4 bar < MOP ≤ 10 bar	10 bar < MOP ≤ 16 bar
до 160	уз објекат (отвори на објекту морају бити ван зона опасности)	3m или уз објекат (на зид или према зиду без отвора)	5m или уз објекат (на зид или према зиду без отвора)
од 161 од 1500	3m или уз објекат (на зид или према зиду без отвора)	5m или уз објекат (на зид или према зиду без отвора)	8 m
од 1501 до 6000	5 m	8 m	10 m
од 6001 до 25000	8 m	10 m	12 m
преко 25000	10 m	12 m	15 m
Подземне станице	1 m	2 m	3 m

Растојање из табеле се мери од темеља објекта до темеља MPC MC, односно PC.

4. Минимална хоризонтална растојања MPC, MC и PC од осталих објеката су:

Објекат	MOP на улазу		
	MOP ≤ 4 bar	4 bar < MOP ≤ 10 bar	10 bar < MOP ≤ 16 bar
Железничка или трамвајска пруга	10 m	15 m	15 m
Коловоз градских саобраћајница	3 m	5 m	8 m
Локални пут	3 m	5 m	8 m
Државни пут	8 m	8 m	8 m
Ауто пута	15 m	15 m	15 m
Интерне саобраћајнице	3 m	3 m	3 m
Јавна шеталишта	3 m	5 m	8 m
Извора опасности станице за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова	10 m	12 m	15 m
Извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности и запаљивих гасова	10 m	12 m	15 m
Трансформаторска станица	10 m	12 m	15 m
Надземни електро водови	0 bar < MOP ≤ 16 bar:		
	1 kV ≥ U	Висина стуба + 3 m*	

1 kV < U ≤ 110 kV	Висина стуба + 3 m**
110 kV < U ≤ 220 kV	Висина стуба + 3,75 m**
400 kV < U	Висина стуба + 5 m**

* али не мање од 10 m.
** али не мање од 15 m. Ово растојање се може смањити на 8 m за водове код којих је изолација вода механички и електрично појачана

5. Посебне мере заштите изграђених гасовода при извођењу радова:

1. У појасу ширине по 3 m са сваке стране, рачунајући од осе гасовода МОР 4 bar на местима укрштања и паралелног вођења, предвидети извођење свих земљаних радова ручним ископом. На растојању 1 m до 3 m ближе ивице рова од спољне ивице гасовода, могуће је предвидети машински ископ у случају кад се пробним ископима ("шлицовањем") недвосмислено утврди тачан положај гасовода и кад машински ископ одобри представник ЈП "Србијас" на терену.
2. Уколико на местима укрштања и/или паралелног вођења дође до откопавања гасоводне цеви и оштећења гасовода о овоме се хитно мора обавестити ЈП "Србијас" ради предузимања потребних мера које ће се одредити након увида у стање на терену.
3. У случају оштећења гасовода, које настане услед извођења радова у зони гасовода, услед непридржавања утврђених услова, као и услед непредвиђених радова који се могу јавити приликом извођења објекта, инвеститор је обавезан да сноси све трошкове санације на гасоводним инсталацијама и надокнади штету насталу услед евентуалног прекида дистрибуције гаса.
4. Приликом извођења радова грађевинска механизација мора прелазити трасу гасовода на обезбеђеним прелазима урађеним тако да се не изазива појачано механичко напрезање гасовода.
5. Употреба вибрационих алата у близини гасовода је дозвољена уколико не утиче на механичка својства и стабилност гасовода.
6. У зони 5 m лево и десно од осе гасовода не дозвољава се надвишење (насипање постојећег терена), скидање хумуса, односно промена апсолутне коте терена која је постојала пре извођења радова.
7. Приликом извођења радова у зонама опасности и код ослобођене гасоводне цеви потребно је применити све мере за спречавање изазивања експлозије или пожара: забрањено је радити са отвореним пламеном, радити са алатом или уређајима који могу при употреби изазвати варницу, коришћење возила који при раду могу изазвати варницу, коришћење електричних уређаја који нису у складу са нормативима прописаним у одговарајућим стандардима SRPS за противексплозивну заштиту, одлагање запаљивих материја и држање материја које су подложне самозапаљењу.
8. Инвеститор је обавезан, у складу са Законом о цевоводном транспорту гасовитих и течних угљоводоника и дистрибуцији гасовитих угљоводоника (Сл. гласник РС, бр. 4/2009), да 10 дана пре почетка радова у заштитном појасу гасовода, обавести ЈП "Србијас" у писаној форми, како би се обезбедило присуство нашег представника за време трајања радова у близини гасовода.

Контрола спровођења мера из ових услова врши се о трошку Инвеститора.

Рок важности овог документа је две године од дана његовог издавања.

С поштовањем,

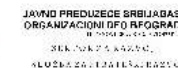
Прилог: као у тексту

Копије:

- Сектору за Развој
- Архиви

СЕКТОР ЗА РАЗВОЈ
ДИРЕКТОР

Владимир Ликић, дипл.инж.маш.



— Distributivna gasovodna mreža od polietilenskih cevi MOP 4bar

DATUM: 02.10.2024. g.

RAZMERA: 1:500

