



# Београдске електране

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ

Ваш знак		Ваш број	УП/061-31/20
Наш знак	Б.А.Ј.	Наш број	03.7 VII-198-2/20

Интерни број  
V3-697 // V7-005/2/20

## УРБАНИСТИЧКИ ЦЕНТАР д.о.о.

11000 Београд  
Топличин венац 11

Датум: 18 FEB 2020  
03.02.2020

Предмет: ДОПУНА  
УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ  
УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ  
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ  
ДЕО БЛОКА 12  
ЗОНА М-С  
ГП 2 и ГП 5  
НОВИ БЕОГРАД

Вашим Захтевом, арх.бр. 03.7.VII-198 од 10.01.2020 године, тражите да претходно издате Урбанистичке услове, арх.бр. 03.7 VII-10152-2/19 од 17.12.2019, допунимо условима за израду пројектне документације:

По Захтеву претходне Урбанистичке услове допуњујемо Техничким условима за пројектовање и прикључење објеката потребних за израду:

Урбанистички пројекат  
стамбено-пословни комплекс  
Део блока 12, Зона М—С  
Грађевинске парцеле ГП 2 и ГП 5  
Нови Београд

издајемо следеће:

## У С Л О В Е

Јавно комунално предузеће ЈКП "Београдске електране" снабдевање потрошача топлотном енергијом обавља у складу са "Правилима о раду дистрибутивног система топлотне енергије" / Службени лист града Београда, број 54-2014 /.

ЈКП "Београдске електране" је корисник комуналне дистрибутивне и прикључне топловодне мреже која је у власништву Града Београда.

Технички услови за пројектовање топловодне инфраструктуре / извод из "Правила о раду дистрибутивног система топлотне енергије" / саставни су део предметних Услова и приказани су у Прилогу 3.

Захтев за издавање урбанистичких и техничких услова саставни је део предметних Услова и приказан је у Прилогу 5.

## А. ГРЕЈНО ПОДРУЧЈЕ:

Предметна локација припада дистрибутивном систему:

грејно подручје:	топлана	"Нови Београд"
	дистрибутивни топовод	М.П
	кота терена	+ 76.60 m

## Б. РЕЖИМ РАДА ДИСТРИБУТИВНОГ СИСТЕМА:

Пројектни параметри рада дистрибутивног система:

- повезивање корисника: индиректно, преко измењивачких топлотних потстаница
- потрошачи: грејање, вентилација **БЕЗ** припреме санитарне воде
- \* период испоруке енергије: током грејне сезоне, ноћни прекид рада у испоруци енергије
  - перспективно:
    - грејање: током грејне сезоне, целодневни рад 0–24 h, без ноћног прекида у испоруци енергије
    - санитарна вода: током целе године, целодневни рад 0–24 h, без ноћног прекида у испоруци енергије
- примарни део инсталације:
  - \* температура: 120 / 55 °C – грејање, вентилација; 65 / 22 °C – санитарна вода
  - \* називни притисак: NP 16
  - \* статички притисак: 5 bar
- секундарни део инсталације:

## НАПОМЕНА:

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

## В. ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ:

Уз Захтев, инвеститор је доставио податке о БРГП планираног објекта:

- врста: стамбено – пословни комплекс
- локација: блок 12, зона М-С Нови Београд
- грађевинске парцеле: ГП 2 и ГП 5
- катастарске парцеле: КП 1022/20, 1025/1, 1025/2  
КО Нови Београд
- БРГП: 99,415 m<sup>2</sup> – укупно  
37,920 m<sup>2</sup> – подземни део
- број ламела: 2 / две / ламеле и 2 / две / куле
- спратност: ламеле: 2П<sub>0</sub> + НП + ВП + 7 + ПС, висина 35.9 m  
куле: 2П<sub>0</sub> + П + 26, висина 95 m

**Г. СТЕЧЕНЕ ОБАВЕЗЕ:**

На предметној локацији у примени је следећи план:

- План детаљне регулације блока 12, градске општине Нови Београд и Земун; усвојен: Сл. лист града Београда , број 98 из 2017 године.
- План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд ( целине I – XIX ) зона “Мешовитих градских центара у зони више спратности (М4)” у оквиру целине X; усвојен: Сл. лист града Београда , број 20 из 2016 године.

**Д. ПОСТОЈЕЋА ИНФРАСТРУКТУРА ТОПЛОВОДА**

На предметној локацији постоји изграђена инфраструктура дистрибутивног топловода М.П која је у функцији.

Постојећим дистрибутивним топловодом М.П обезбеђено је снабдевање топлотном енергијом потрошача Новог Београда и Земуна.

Снабдевање потрошача је преко изграђене дистрибутивне и прикључне топловодне мреже.

*Топловодна мрежа у границама израде урбанистичког пројекта*

У границама израде урбанистичкој пројекта, катарска парцела КП 1022/20 КО Нови Београд на којој је предвиђена изградња стамбено пословног комплекса са припадајућом инфраструктуром, постоји изграђена топловодна инфраструктура дистрибутивног топловода магистрале m ИИ:

р.бр	Део	називни пречник	тип топловода	КПВ
1.	катастарска парцела КП 1022/20КО Нови Београд	DN 300 φ 323/9/5.6 mm	дистрибутивни бетонски канал тип II	

Постојећа и планирана топловодна инфраструктура приказана је у графичком прилогу предметних Улова, Прилог 1.

Стеченим обавезама планирана је реконструкција и измештање постојеће топловодне инфраструктуре.

**Ђ. ПЛАНИРАНА ИНФРАСТРУКТУРА**

Постоје техничке могућности за прикључења планираног стамбено пословног комплекса на систем даљинског грејања дистрибутера топлотне енергије.

Заприкључење стамбено пословног комплекса потребна је изградња недостајуће инфраструктуре дистрибутивног топловода у улици булевар Николе Тесле.

ПДР блока 12 предвиђено је:

- реконструкција – измештање постојећег топловода у каналу DN 300 предизолованим топловодом DN 450 са катастарске парцеле КП 1022/20 у постојећу у регулацију улице Трешњиног цвета;
- реконструкција постојећег топловода у каналу DN 300 предизолованим топловодом DN 450 у дело улице булевара Николе Теслеса;
- изградња новог дистрибутивног топлода у улици булевар Николе Тесле.

Постојећа и планирана топловодна инфраструктура приказана је у графичком прилогу предметних Улова, Прилог 1.



## Е. ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА

Постоје техничке могућности за прикључења планираног стамбено пословног комплекса на систем даљинског грејања дистрибутера топлотне енергије.

### I. Недостајућа инфраструктура:

За прикључење стамбено пословног комплекса потребна је изградња недостајуће инфраструктуре, планираног дистрибутивног топловода у улици булевар Николе Тесле.

Место прикључења планираног дистрибутивног топловода је постојећа комора КО на углу улица Трешњин цвет и булевар Николе Тесле.

Предвиђена је изградња предизолованог топловода.

Називни пречник дистрибутивног топловода је DN 250/400 mm.

Дужина недостајуће инфраструктуре, планирани дистрибутивни топловод, зависи од места и броја прикључних топловода за објекат, оријетационе дужине од сса. 103 m до 160 m.

### II. Прикључење потрошача:

#### • Топлотни капацитет објекта:

Укупан процењени топлотним капацитет износи:

- Стамбено пословни комплекс: сса. 4,600 KW;

Планирани топлотним капацитети нису приказани по ламелама планираног стамбено пословног комплекса.

Уз Захтев, инвеститор је доставио податке о бруто површинама по грађевинским парцелама и објектима. планираног стамбено – пословног комплекса.

#### • Место прикључења

Стамбено пословни комплекс прикључити са недостајуће инфраструктуре, планирани дистрибутивни топловод у улици булевар Николе Тесле.

#### • Прикључни примарни топловод

Прикључење стамбено пословног комплекса предвидети преко једног или више топоводних прикључака.

Пречник цеви топоводних прикључака одредити према укупном капацитету топоводних потстаница које су прикључене на топоводни прикључак.

У делу од граница парцеле до грађевинских објеката планиране топоводне прикључке предвидети од предизолованих цеви.

Предизоловане топоводне прикључке поставити у одговарајуће земљане канале – ровове, према стандардном типу ЈКП “Београдске електране”.

Коридоре топоводних прикључака ускладити са осталим инфраструктурним инсталацијама ван грађевинских објеката.

Попречни пресек ровова предизолованих топовода и топовода у бетонским непроходном каналима приказан је у Прилогу 3 “Технички услови за пројектовање инфраструктуре топовода”.

Коридоре за прикључне примарне топоводе кроз објекте до просторија топлотних потстаница предвидети у просторијама у којима није предвиђен боравак људи, уз могућност несметаног приступа инсталацији током целе године 24 часа дневно.

У делу грађевинских објеката коридоре топоводних прикључака до топлотних потстаница ускладити са осталим инсталацијама објеката.

Топловодне прикључке предвидети од црних челичних цеви, изолованим одговарајућом противпожарно постојаном изолацијом, обложеном А1 лимом.

Топловодне прикључке приказати у синхрон плану инсталација стамбено пословног комплекса.

Појединачне топоводне прикључке димензионисати према капацитету топлотних потстаница и температурном режиму примарног дела инсталације, тако да максимални јединични пад притиска у цевоводу буде мањи од 100 Pa/m.

Постојећа и планирана топоводна инфраструктура приказана је у графичком прилогу предметних Услови, Прилог 1.

- Топлотне потстанице

Прикључење објекта предвидети преко индиректних измењивачких топлотних потстаница са измењивачима топлоте.

Број топлотних потстаница одредити према укупном топлотном капацитету објекта и врсти потрошача топлотне енергије.

За сваки садржај-намену стамбено пословног комплекса:

- Стамбени;
- Пословни;
- Комбинована дечија установа – КДУ;
- Здравствена установа;
- Библиотека

предвидети одвојене топлотне потстанице.

Број топлотних потстаница одредити према распореду кула и ламела.

Исталацију топлотних потстаница поставити у засебне – одвојене техничке просторије у нивоу Гараже - 1 или техничке етаже кула у делу објекта.

Положај топлотних потстаница одредити тако да буде најближи планираном прикључним топоводима.

Просторије потстанице треба да имају обезбеђене прикључке за воду, струју и канализацију.

За потребе манипулисања опремом и одржавање инсталације треба да буде обезбеђен стални несметани пролаз и приступ просторијама топлотних потстаница.

Несметани пролаз и приступ просторијама топлотних потстаница и инсталацијама треба да буде обезбеђен током целе године 24 часа дневно.

Димензије просторија топлотних потстаница одредити према “Техничким условима за пројектовање инфраструктуре топовода”, Прилог 4 – ” Минималне димензије просторије топлотне предајне станице”.

## Ж. ЗАШТИТА ТОПЛОВОДНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Урбанистичким пројектом предвидети заштиту постојеће и планиране топоводне инфраструктуре у следећим случајевима:

- уколико је коридор топовода у условима паралелног вођења на растојању мањем од 3 m од грађевинске линије постојећих и планираних грађевинских објеката;
- уколико је коридор топовода у зонама где је предвиђена употреба тешких грађевинских машина при изградњи планираних грађевинских објеката и инфраструктуре;
- у саобраћајницама где је повећан интензитет саобраћаја или оптерећења саобраћајница.

Услов је да одстојање горње коте коловозне конструкције до врха изолације предизоловане цеви или горње ивице бетонског канала или коморе – шахта није мање од 0.6 m.

Урбанистичким пројектом означити зоне где је потребна заштита постојеће и планиране инфраструктуре ЈКП “Београдске електране”.

Пројектом предвидети усклађивање кота ревизионих силаза постојећих комора и шахова са новим котама коловозних конструкција саобраћајница.

Поклопци комора и шахова топовода у саобраћајницама треба да буду одговарајуће носивости:

- од 400 kN за коловоз, и
- од 250 kN за тротоаре и паркинге.

Планирану и постојећу топоводну инфраструктуру ускладити са осталом постојећом и планираном инфраструктуром и грађевинским објектима, тако да буде испоштовано минимално дозвољено одстојање, у складу са “Техничким условима за пројектовање инфраструктуре топовода”, Прилог 3 предметних Услови.



### 3. СМЕРНИЦЕ ЗА РАД

Важећи шлански документи садрже услове за прикључење објекта на грађевинским парцелама ГП-2 и ГП-5 на топловодну инфраструктуру.

Урбанистички пројекат треба да садржи Техничке услове за пројектовање и прикључење објекта из ових Урбанистичких услова.

Локацијски услови, прибављени у поступку обједињене процедуре по чл. 53 а Закона о планирању и изградњи, без прибављања сепарата о техничким условима изградње објекта од имаоца јавних овлашћења, треба да садрже Техничке услове за пројектовање и прикључење објекта из Урбанистичког пројекта.

За изградњу сваког планираног објекта ЈКП “Београдске електране”, као имаоца јавних овлашћења, доставиће по захтеву надлежног органа управе “Техничке услове за пројектовање и прикључење објекта” у поступку обједињене процедуре прибављања Локацијских услова по чл. 54 Закона о планирању и изградњи, или у законском поступку који буде у примени за потврђивање планског основа пројекта за изградњу објекта.

Техничким условима за пројектовање и прикључење стамбено пословног комплекса, прибављеним у поступку обједињене процедуре за издавање Локацијских услова по чл. 54 Закона о планирању и изградњи, биће одређени и услови за регулисање међусобних односа на изградњи недостајуће и заштити топловодне инфраструктуре.

Ако до датума издавања Локацијских услова не буде изграђена недостајућа инфраструктура, дистрибутивани топловод у булевару Никола Тесла, инвеститор је у обавези да при подношењу захтева за издавање грађевинске дозволе по чл. 135 Закона о планирању и изградњи достави Уговор о изградњи недостајуће топловодне инфраструктуре закључен са ЈКП “Београдске електране”.

Уговором о изградњи недостајуће инфраструктуре биће регулисани међусобни односи између Инвеститора и ЈКП “Београдске електране”.

Трошкови прикључења објекта на систем даљинског грејања ЈКП “Београдске електране” биће одређени Решењем о одобрењу прикључења на основу критеријума за одређивање трошкова прикључка и структуре трошкова прикључка / Службени лист града Београда, број 64–2014, 126–2016 /.

Планирану и постојећу топловодну инфраструктуру ускладити са осталом постојећом и планираном инфраструктуром и грађевинским објектима, тако да буде испоштовано минимално дозвољено одстојање, у складу са “Техничким условима за пројектовање инфраструктуре топловода”, Прилог 3 предметних Улова.

Заштиту постојеће и планиране топловодне инфраструктуре предвидети у складу са Општим и техничким условима “ЈКП Београдске електране” за заштиту топловодне инфраструктуре, Прилог 4 предметних Улова.

Уколико пре почетка извођења припремних радова на изградњи објекта не буде измештена постојећа топловодна инфраструктура са предметне локације, приликом извођења радова применити мере предвиђене пројектом заштите топловода.

Комуналну топловодну инфраструктуру ЈКП “Београдске електране” у свему предвидети у складу са:

- "Правила о раду дистрибутивног система топлотне енергије", ("Сл.Лист Бгд", бр. 54/2014 године);
- "Одлука о снабдевању топлотном енергијом у граду Београду", ("Сл.Лист Бгд", бр. 43/2007 и 2/2011 године ).

**Овим Урбанистичким и техничким условима престају да важе претходно издати Урбанистички услови, арх.бр. 03.7 VII–10152–2/19 од 17.12.2019 године.**

Урбанистички и технички услови ЈКП “Београдске електране“ треба да буду прилог предметног Урбанистичког пројекта.

Срдачан поздрав,

Дирекција за развој и инвестиције  
извршни директор



Зоран Спасеновски, дипл.инг

ПРИЛОГ:

– Папир:

- Прилог 1: Ситуација са уцртаним реконструисаним – измештеним и планираним топловодима, папир, R 1:1000;
- Прилог 2: Захтев за издавање Урбанистичких и пројектних услова;

– CD:

- Прилог 1: Ситуација са уцртаним реконструисаним – измештеним и планираним топловодима, AtoCad “DWX” формат R 1 : 1000;
- Прилог 3: Технички услови за пројектовање инфраструктуре топловода, извод из “Правила о раду дистрибутивног система топлотне енергије”
- Прилог 4: Општи и технички услови “ЈКП Београдске електране” за заштиту топловодне инфраструктуре;
- Прилог 5: Захтев за издавање Урбанистичких и пројектних услова.

Доставити:

- наслов;
- централна архива;
- Дирекција за развој и инвестиције;
- Дирекција за снабдевање ТЕ;
- Дирекција за производњу ТЕ;
- Дирекција за дистрибуцију ТЕ;
- архива Сектора пројектовања

44

V<sub>7</sub> -05

15.01.20

ЈКП БЕОГРАДСКЕ ЕЛЕКТРАНЕ

Савски насип 11,

11070, Нови Београд

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
"БЕОГРАДСКЕ ЕЛЕКТРАНЕ"

НОВИ БЕОГРАД бр.4

ПРЕДМЕТНО:		110 ЈАВ.	
Број	Прилог	Вредност	
13-7	111-198		

ПРЕДМЕТ: ЗАХТЕВ ЗА ДОПУНУ УСЛОВА ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И ПРОЈЕКТНЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ  
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА У ЗОНИ М-С, НА ДЕЛУ БЛОКА 12 НА НОВОМ  
БЕОГРАДУ – ДОПУНА – МОЛБА

Веза: Услови бр.03.7.VII-10152-2/19

Поштовани,

Молимо Вас да у издатим условима наведете да се односе и на урбанистички пројекат и на пројектну документацију, како је наведено у захтеву.

Уколико имате додатних питања, молимо Вас да нас контактирате на [urbanisticikicentar@gmail.com](mailto:urbanisticikicentar@gmail.com).

Хвала унапред,

Београд, 10.12.2020 год

Директор Душан Мандрапа