

# УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за изградњу стамбено - пословног објекта на катастарској  
парцели бр. 2819, К.О. Звездара, Београд



ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Тања Клишманић дипл.инж.арх.



ДИРЕКТОР

Марија Поповић дипл.инж.арх.

Јун 2017.године

## УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за изградњу стамбено - пословног објекта на катастарској  
парцели бр. 2819, К.О. Звездара, Београд

**ИНВЕСТИТОР:**

"ОМЕГА ИБЦ" д.о.о.  
Милутина Миланковића 16, Београд

**НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ:**

"АРДИФО" д.о.о.  
Београд, Загребачка бр.2

**ДИРЕКТОР:**

Марија Поповић, дипл.инж.арх.

**ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:**

Тања Клишманић, дипл. инж. арх.

**ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКАНТ:**

Драгослав Станковић, дипл. инж. арх.

**СТРУЧНИ ТИМ:**

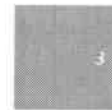
Весна Митрески, дипл. инж. арх.

Небојша Вучковић, дипл. инж. грађ.

Драган Живковић, дипл. инж. ел.

Дарко Богуновић, дипл. инж. маш.

Момчило Голубовић, дипл. инж. грађ.



## САДРЖАЈ:

### **А** ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА:

- Решење о регистрацији предузећа
- Решење о именовању одговорног урбанисте
- Решење о именовању одговорног пројектанта
- Изјава одговорног урбанисте
- Лиценца и потврда одговорног урбанисте
- Изјава одговорног пројектанта
- Лиценца и потврда одговорног пројектанта

### **Б** ОПШТИ ДЕО

1. Правни и плански основ
2. Повод и циљ израде Урбанистичког пројекта
3. Граница и обухват Урбанистичког пројекта
4. Статус земљишта у границама урбанистичког пројекта
5. Условљености из плана вишег реда
6. Анализа постојећег стања
- 6.1. Стање техничке и комуналне инфраструктуре

### **В** ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

1. Простор за будућу градњу објекта
2. Урбанистичко решење са нумеричким показатељима
3. Регулација и нивелација
4. Технички опис архитектонског решења објекта
5. Технички опис решења саобраћајних површина
6. Технички опис решења зелених и слободних површина
7. Технички опис решења комуналне инфраструктуре
  - Водоводна мрежа
  - Канализација
  - Електроенергетска мрежа
  - Топлотна енергија
  - Евакуација отпада
8. Геотехничке карактеристике локације

### **Г** УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

1. Заштита животне средине
2. Заштита од елементарних непогода и цивилна заштита





3. Заштита од пожара
4. Услови за несметано кретање лица са посебним потребама
5. Заштита непокретних културних добара
6. Смернице за спровођење

## Д ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

### УРБАНИСТИЧКО РЕШЕЊЕ

- 0.1. Катастарско – топографски план са границом урбанистичког пројекта и валоризацијом објекта (Р 1 : 250)
- 0.2. План саобраћајног решења са елементима регулације и нивелације (Р 1 : 500)
- 0.2а. План саобраћајног решења са елементима регулације и нивелације (Р 1 : 250)
- 0.3. План намене површина са партерним уређењем грађевинске парцеле (Р 1 : 500)
- 0.4. Скупни приказ комуналне инфраструктуре (Р 1 : 500)

### ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА

1. Ситуација (Р 1 : 250)
2. Основа подрума (Р 1 : 100)
3. Основа приземља (Р 1 : 100)
4. Основа првог спрата (Р 1 : 100)
5. Основа другог спрата (Р 1 : 100)
6. Основа трећег спрата (Р 1 : 100)
7. Основа четвртог спрата (Р 1 : 100)
8. Основа поткровља (Р 1 : 100)
- 8.1 Плоча поткровља (Р 1:100)
9. Основа крова (Р 1 : 100)
10. Пресек А-А (Р 1 : 100)
11. Пресек Б-Б (Р 1 : 100)
12. Пресек Ц-Ц - дворишни изглед (Р 1 : 100)
- 12.1 Детаљ пресека крова и куполе (Р 1:100)
13. Фасаде Челопечка улица (Р 1 : 100)
14. Фасаде Захумска улица (Р 1 : 100)

## Ђ ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Копија плана
- Копија катастра водова
- Оверена катастарско-топографска подлога
- Услови ЈКП





# **А** **ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА**





ИЗВОД О  
РЕГИСТРАЦИЈИ  
ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА



Република Србија  
Агенција за привредне регистре

ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК

Матични / Регистарски број 17237012

СТАТУС

Статус привредног субјекта Активно привредно друштво

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма Друштво са ограниченом одговорношћу

ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име PRIVREDNO DRUŠTVO ZA DIZAJN, PROJEKTOVANJE,  
OPREMANJE I TRGOVINU ARDIFO DOO BEOGRAD (SAVSKI  
VENAC)

Скраћено пословно име ARDIFO DOO BEOGRAD

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА

Адреса седишта

Општина Београд-Савски Венац

Место Београд-Савски Венац

Улица Загребачка

Број и слово 2

Спрат, број стана и слово / /

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ

Подаци оснивања

Датум оснивања 25. август 1999

Време трајања

Време трајања привредног субјекта Неограничено

Претежна делатност

Шифра делатности 7111

Назив делатности

Архитектонска делатност

Остали идентификациони подаци

Порески Идентификациони Број (ПИБ) 100270167



**Подаци од значаја за правни промет  
Текући рачуни**

330-4000108-23

**Подаци о статусу / оснивачком акту**

☐ Постоји обавеза овере измена  
оснивачког акта

Датум важећег статута

Датум важећег оснивачког акта

**Законски (статутарни) заступници**

**Физичка лица**

1. Име  Презиме   
ЈМБГ   
Функција   
Ограничење  
супотписом

**Прокуристи**

**Појединачна прокура**

1. Име  Презиме   
ЈМБГ

**Чланови / Сувласници**

**Подаци о члану**

Име и презиме   
ЈМБГ

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ

датум

Уписан: 2.390,74 EUR, у противвредности од  
28.055,33 RSD

износ

датум

Уплаћен: 2.390.74 EUR, у противвредности од  
28.055.33 RSD

25. август  
1999

износ(%)

Сувласништво удела од

**Основни капитал друштва**

Новчани

износ

датум

Уписан: 2.390,74 EUR, у противвредности од  
28.055,33 RSD

износ

датум

Уплаћен: 2.390,74 EUR, у противвредности од  
28.055,33 RSD25. август  
1999

Регистратор, Миладин Маглов



На основу ЗАКОНА О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ ("Службени гласник РС", бр. 72/09, и 81/09 - исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 одлука УС 50/13 одлука УС и 98/13 одлука УС) и Закона о Изменама и допунама Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник Републике Србије“ бр.132/14 и 145/14) донето је следеће:

## РЕШЕЊЕ

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

*Пројекат:* УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу стамбено -пословног објекта на катастарској парцели бр. 2819, К.О. Звездара, Београд

Одређује се за:

Одговорног урбанисту:

Тања Клишманић, д.и.а.

Именована је одговорна за израду урбанистичко - техничке документације у складу са ЗАКОНОМ О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ ("Службени гласник РС", бр. 72/09, и 81/09 - исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 одлука УС 50/13 одлука УС и 98/13 одлука УС) и Закона о Изменама и допунама Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник Републике Србије“ бр.132/14 и 145/14).

Наведено стручно лице поседује лиценцу за одговорног урбанисту и испуњава услове у складу са чланом 201. ЗАКОНА О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ ("Службени гласник РС", бр. 72/09, и 81/09 - исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 одлука УС 50/13 одлука УС и 98/13 одлука УС) и Закона о Изменама и допунама Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник Републике Србије“ бр.132/14 и 145/14).



"АРДИФО" д.о.о.

На основу ЗАКОНА О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ ("Службени гласник РС", бр. 72/09, и 81/09 - исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 одлука УС 50/13 одлука УС и 98/13 одлука УС) и Закона о Изменама и допунама Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник Републике Србије“ бр.132/14 и 145/14) донето је следеће:

## РЕШЕЊЕ

**о одређивању одговорног пројектанта на изради урбанистичко - техничке документације за:**

*Пројекат:* УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу стамбено -пословног објекта на катастарској парцели бр. 2819, К.О. Звездара, Београд

*Одређује се за:*

*Одговорног пројектанта:*

Драгослав Станковић, д.и.а.

Именована је одговорна за израду урбанистичко - техничке документације у складу са ЗАКОНОМ О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ ("Службени гласник РС", бр. 72/09, и 81/09 - исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 одлука УС 50/13 одлука УС и 98/13 одлука УС) и Закона о Изменама и допунама Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник Републике Србије“ бр.132/14 и 145/14).

Наведено стручно лице поседује лиценцу за одговорног урбанисту и испуњава услове у складу са чланом 201. ЗАКОНА О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ ("Службени гласник РС", бр. 72/09, и 81/09 - исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 одлука УС 50/13 одлука УС и 98/13 одлука УС) и Закона о Изменама и допунама Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник Републике Србије“ бр.132/14 и 145/14).



На основу ЗАКОНА О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ ("Службени гласник РС", бр. 72/09, и 81/09 - исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 одлука УС 50/13 одлука УС и 98/13 одлука УС) и Закона о Изменама и допунама Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник Републике Србије“ бр.132/14 и 145/14) донета је следећа:

## ИЗЈАВА

### одговорног урбанисте о поштовању прописа

Овим изјављујем да сам се при изради урбанистичко - техничке документације за:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу стамбено -пословног објекта на катастарској парцели бр. 2819, К.О. Звездара, Београд

придржавала најновијих прописа, стандарда, техничких норматива, норми квалитета, сходно одредбама ЗАКОНА О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ ("Службени гласник РС", бр. 72/09, и 81/09 - исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 одлука УС 50/13 одлука УС и 98/13 одлука УС) и Закона о Изменама и допунама Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник Републике Србије“ бр.132/14 и 145/14).

Одговорни урбаниста:

  
Тања Клишманић, д.и.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

**Тања М. Клишманић**

дипломирани инжењер архитектуре  
ЈМБ 1201972757917

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце  
**200 1040 08**



ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

*Dr. Dragoslav Šumarač*

Проф. др Драгослав Шумарац  
дипл. грађ. инж.

У Београду,  
14. фебруара 2008. године

Број: 12-02/274048  
Београд, 07.09.2017. године



На основу члана 75. Статута Инжењерске коморе Србије  
("СГ РС", бр. 88/05 и 16/09), а на лични захтев члана Коморе,  
Инжењерска комора Србије издаје

## ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Тања М. Клишманић, дипл.инж.арх.  
лиценца број

**200 1040 08**

за

**одговорног урбанисту за руковођење израдом урбанистичких  
планова и урбанистичких пројеката**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је  
измирио обавезу плаћања чланарине Комори закључно са 07.09.2018.  
године, као и да му одлуком Суда части издата лиценца није одузета.



Председник Инжењерске коморе Србије

Проф. др Милисав Дамњановић, дипл. инж. арх.

На основу ЗАКОНА О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ ("Службени гласник РС", бр. 72/09, и 81/09 - исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 одлука УС 50/13 одлука УС и 98/13 одлука УС) и Закона о Изменама и допунама Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник Републике Србије“ бр.132/14 и 145/14) донета је следећа:

## ИЗЈАВА

### одговорног пројектанта о поштовању прописа

Овим изјављујем да сам се при изради урбанистичко - техничке документације за:

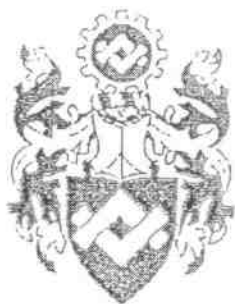
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу стамбено - пословног објекта на катастарској парцели бр. 2819, К.О. Звездара, Београд

придржавао најновијих прописа, стандарда, техничких норматива, норми квалитета, сходно одредбама ЗАКОНА О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ ("Службени гласник РС", бр. 72/09, и 81/09 - исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 одлука УС 50/13 одлука УС и 98/13 одлука УС) и Закона о Изменама и допунама Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник Републике Србије“ бр.132/14 и 145/14).

Одговорни пројектант:



  
Драгослав Станковић, д.и.а.



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:

**Драгослав А. Станковић**

дипломирани инжењер архитектуре

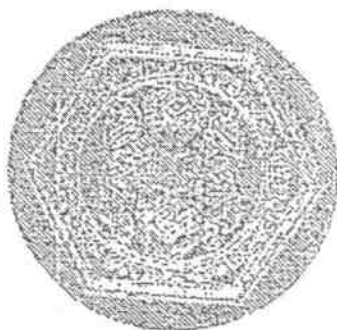
ЈМБ 1411950710334

одговорни пројектант

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

Број лиценце

300 1704 03



У Београду,  
16. октобра 2003 године



ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

*Милош Лазовић*

Проф. др Милош Лазовић  
дипл. инж. инж.

Број: 12-02/284988  
Београд, 29.11.2017. године



На основу члана 75. Статута Инжењерске коморе Србије  
("СГ РС", бр. 88/05, 16/09 и 27/16), а на лични захтев члана Коморе,  
Инжењерска комора Србије издаје

## ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Драгослав А. Станковић, дипл.инж.арх.  
лиценца број

**300 1704 03**

за

одговорног пројектанта архитектонских пројеката, уређења  
слободних простора и унутрашњих инсталација водова и  
канализације

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је  
измирио обавезу плаћања чланарине Комори закључно са 16.10.2018.  
године, као и да му одлуком Суда части издата лиценца није одузета.



Председник Инжењерске коморе Србије

Проф. др Милисав Дамњановић, дипл. инж. арх.





# Б ОПШТИ ДЕО





## **Б** ОПШТИ ДЕО

### **1. Правни и плански основ**

Правни основ за израду УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу стамбено - пословног објекта на катастарској парцели бр. 2819 К.О. Звездара, је:

- Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, и 81/09 - исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 одлука УС 50/13 одлука УС и 98/13 одлука УС) и Закона о Изменама и допунама Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник Републике Србије“ бр.132/14 и 145/14),
- План генералне регулације седишта јединице локалне самоуправе град Београд - целине I - XIX, ( "Сл. лист града Београда", бр. 20/16);
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. гласник РС", бр. 22/15 );
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 64/2015).

### **2. Повод и циљ израде урбанистичког пројекта**

Повод за израду је захтев инвеститора "ОМЕГА ИБЦ" д.о.о. Београд, да се урбанистичким пројектом уради урбанистичко - архитектонска разрада грађевинске парцеле због изградње стамбено - пословног објекта.

Потребна је израда урбанистичко – техничке документације како би се што лакше приступило формирању физичке структуре на том простору, као и то да се омогући планирање простора према интересу инвеститора.

Циљ израде Урбанистичког пројекта је

- Дефинисање урбанистичко-архитектонског решења на катастарској парцели бр. 2819 К.О. Звездара, у складу са чланом 60. и 61. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, и 81/09 - исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 одлука УС 50/13 одлука УС и 98/13 одлука УС) и Закона о Изменама и допунама Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник Републике Србије“ бр.132/14 и 145/14) и правилима дефинисаним Планом генералне регулације седишта јединице локалне самоуправе град Београд - целине I - XIX, ( "Сл. лист града Београда", бр. 20/16);

Главни циљеви овог пројекта су:

- Стварање урбанистичких услова за усмеравање и изградњу нове физичке структуре у циљу формирања стамбено - пословног објекта;
- Да се изградња треба усмерити у правцу подизања квалитета и у складу са стандардима неопходних за развој стамбене зоне.
- Уклапање планираног стамбено - пословног објекта и уређење простора са постојећом структуром, као и усклађивање са планом вишег реда.





### 3. Граница и обухват Урбанистичког пројекта

Урбанистичким пројектом обухваћена је катастарска парцела број 2819 К.О. Звездара, укупне површине 398m<sup>2</sup> која је - грађевинска парцела, у истим мерама и границама. Граница Урбанистичког пројекта приказана је на графичком прилогу број 0.1 Катастарско – топографски план са границом урбанистичког пројекта и валоризацијом објекта, Р 1:250, у поглављу Графички прилози.

### 4. Статус земљишта у границама Пројекта

Катастарска парцела бр. 2819 К.О. Звездара обухваћена је Планом генералне регулације седишта јединице локалне самоуправе град Београд - целине I - XIX, ( "Сл. лист града Београда", бр. 20/16), у зони трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање 2.С6.1. На катастарској парцели бр. 2819 К.О. Звездара - земљиште је остало грађевинско земљиште у државној својини са правом коришћења Обрадовић Предраг из Београда. На локацији је изграђен приземни стамбени објект лошијег бонитета који је планиран за рушење.

Планом генералне регулације дефинисана су правила уређења и изградње за површине и објекте остале намене – вишепородично становање.

Простор који се обрађује Урбанистичким пројектом плански карактерише:

- планирање садржаја стамбено - пословног карактера
- стварање услова за инфраструктурно опремање простора
- уређење простора око новоизграђеног објекта.

### 5. Условљености из планова вишег реда

Планом генералне регулације седишта јединице локалне самоуправе град Београд - целине I - XIX, ( "Сл. лист града Београда", бр. 20/16), на катастарској парцелама број 2819 К.О. Звездара, предвиђена је непосредна примена правила грађења изградом Урбанистичког пројекта.

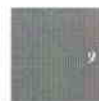
Према информацији о Локацији бр. 350.1-3299/2016, предметна локација се налази у зони трансформације породичног становања у вишепородично становање 2.С6.1. Намена земљишта је вишепородично становање као претежна намена, са којом су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине, администрације и услужних делатности.

Површина обухвата Урбанистичког пројекта је 398m<sup>2</sup>.

	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ТРАНСФОРМАЦИЈЕ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ДЕЛИМИЧНО ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ 1.С6.1 И 2.С6.1
основна намена површина	<ul style="list-style-type: none"><li>• вишепородично становање</li></ul>
компатибилност намене	<ul style="list-style-type: none"><li>• са вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине, администрације и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку, као и остале намене у складу са Табелом „Компатибилност намена“ у поглављу 5. Планирана намена површина, тачка 5.1.</li><li>• на парцели се може градити и само вишеспратна колективна гаража</li><li>• на појединачним парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина</li><li>• општа правила и параметри за све намене у зони су исти</li></ul>



**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**  
за изградњу стамбено - пословног објекта на катастарској парцели бр. 2819,  
К.О. Звездара, Београд



број објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> <li>На свакој грађевинској парцели гради се један стамбени објекат.</li> <li>није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објекта у функцији техничке инфраструктуре и заједничких гаража.</li> </ul>
услови за формирање грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела која испуњава услове дефинисане општим правилима парцелације и препарцелације дефинисаним у поглављу 2.1 Правила за уређење простора</li> <li>нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта 9.5 m и минималну површину 300m<sup>2</sup></li> <li>дозвољено је одступање 10% од минималне површине грађевинске парцеле уколико се део катастарске парцеле одузима за формирање јавне саобраћајне површине</li> <li>изузетно, грађевинској парцели на углу Улица Драгослава Срејовића и Волгине, дозвољен је колски приступ са обе улице</li> </ul>
индекс заузетости парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>максимални индекс заузетости на парцели у зони 1.С6.1 је 70%</li> <li>максимални индекс заузетости на парцели у зони 2.С6.1 је 60%</li> <li>изузетно, максимални индекс заузетости на парцели у зони 2.С6.1, у блоку између Улице Орловића Павла и Чернишевског, у блоку између Улице војводе Петка и Бојанске је 75% и на углу Улице војводе Шупљика и Кајмакчаланске улице је 100%</li> <li>изузетно, максимални индекс заузетости на парцели у зони 2.С6.1, на углу Улица Драгослава Срејовића и Волгине је 50%</li> <li>максимални индекс заузетости угаоних парцела је увећан за 15%</li> </ul>
висина објекта	<ul style="list-style-type: none"> <li>Максимална висина венца објекта је до 18.0 m (максимална висина венца повучене етаже је до 21.5m) што дефинише оријентациону планирану спратност до П+4+Пк/Пс, односно до П+4.</li> <li>изузетно, максимална висина венца у зони 2.С6.1, на углу Улица Драгослава Срејовића и Волгине је 12.0m, што дефинише оријентациону планирану спратност до П+2</li> <li>Максимална висина објекта (у односу на ширину улице) је 1.5 ширина улице. Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе линије, меродавно је растојање између грађевинских линија</li> </ul>
заштита културног наслеђа	У заштићеним целинама и зонама, висина венца и архитектонско обликовање објекта се одређује у складу са условима надлежне институције за заштиту споменика културе
изградња нових објеката и положај објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> <li>Објекте постављати у оквиру зоне грађења. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и према бочним и задњом граници парцеле.</li> <li>објекат, према положају на парцели може бити једнострано или двострано узидани на бочну границу парцеле</li> <li>у односу на регулациону линију објекат може бити постављен на регулациону линију, или удаљен од регулационе линије у складу са већ формираном грађевинском линијом блока што се дефинише изградом Урбанистичког пројекта. Обавезан део урбанистичког пројекта је приказ шире ситуације из које ће се утврдити доминантна грађевинска линија.</li> <li>У зони између улица Симе Игуманова и Господара Вучића у односу на регулациону линију објекат се поставља на мин. растојању од 3.0m</li> <li>У Церској и Сазоновој улици, грађевинска линија је на 3.0 m од регулационе.</li> <li>У Улици Драгослава Срејовића, грађевинска линија је на 5.0m од регулационе, а У Волгиној се грађевинска и регулациона линија поклапају.</li> <li>грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са бочним и задњом границом парцеле, а према регулацији се поклапа са надземном грађевинском линијом</li> </ul>
растојање од бочне границе	Уколико је објекат повучен од бочне границе парцеле,





парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>Минимално растојање објекта без отвора или са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6m) од бочних граница парцеле у овој зони је 1/5 висине вишег објекта,</li> <li>Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 1/3 висине вишег објекта,</li> </ul>
растојање објекта од бочног суседног објекта	<ul style="list-style-type: none"> <li>Минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6 m ) од бочног суседног објекта у овој зони је 1/3 висине вишег објекта,</li> <li>Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочног суседног објекта у овој зони је 1/2 висине вишег објекта,</li> <li>Растојања од суседног објекта примењују се као провера и евентуална корекција растојања од бочних граница парцеле односно када је на суседној парцели објекат доброг бонитета, али на мањем растојању од дозвољеног.</li> <li>Изузетно мања растојања условљена специфичним обликом и пропорцијама парцеле и изградњом у непосредном суседству могу се утврдити израдом урбанистичког пројекта.</li> </ul>
осветљавање помоћних просторија - светларници	<p>На калканским зидовима према суседима није дозвољено отварати прозоре.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>За потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија у стану (гардеробе, кухиње, санитарни чворови и сл.) или заједничког степеништа у објекту дозвољава се формирање светларника. На новој згради потребно је поштовати положај и димензије суседовог светларника, ако га има, и пресликати га у пуној површини.</li> <li>Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара 0,5 m<sup>2</sup> светларника, при чему он не може бити мањи од 6,0 m<sup>2</sup>. Уколико се светларник усклади са положајем светларника суседног објекта, ова површина може бити умањена за 1/4. Минимална ширина светларника је 2,0 m. Површина светларника рачуна се у неизграђени део зграде. Минимална висина парапета отвора у светларнику је 1,80 m.</li> <li>Не дозвољава се отварање прозора или вентилационих канала на светларник суседног објекта.</li> <li>Мора се обезбедити приступ светларнику и одводњавање атмосферских вода.</li> <li>Није дозвољено надзиђивање и затварање постојећих светларника.</li> </ul>
растојање од задње границе парцеле	<p>Растојање стамбених објеката од задње границе парцеле је минимално:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој линији парцеле је минимално 1/2 висине објекта .</li> <li>За парцеле дуже од 45m, растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој линији парцеле је минимално цела висина објекта.</li> <li>изузетно 1/3 висине објекта уколико је дубина парцеле мања или једнака 20 m.</li> </ul> <p>За угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле и растојања од бочних суседних објеката.</p>
кота приземља	<ul style="list-style-type: none"> <li>кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1.6m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте</li> <li>за објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0.2m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте</li> <li>уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је максимално 1.6m виша од нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.</li> </ul>
правила и услови за	<ul style="list-style-type: none"> <li>сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати или</li> </ul>



**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**  
за изградњу стамбено - пословног објекта на катастарској парцели бр. 2819,  
К.О. Звездара, Београд



<b>интервенције на постојећим објектима</b>	<p>доградити у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења, уколико положај објекта према регулационој линији задовољава услов дефинисан општим правилима</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>постојећи објекти на парцели чији је индекс заузетости већи од дозвољеног и/или није у складу са прописаним правилима о растојањима од граница парцела и суседних објеката, не могу се дограђивати, већ је дозвољена само реконструкција, уколико је у складу са осталим планираним параметрима, а ако се такав објекат уклања и замењује другим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони.</li> </ul>
<b>услови за слободне и зелене површине</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>минимални проценат слободних површина на парцели у зони 1.С6.1 је 30%</li> <li>минимални проценат слободних површина на парцели у зони 2.С6.1 је 40%</li> <li>изузетно, минимални проценат слободних површина на парцели у зони 2.С6.1, у блоку између Улице Орловића Павла и Чернишевског, у блоку између Улице војводе Петка и Бојанске и на углу Улице војводе Шупљикца и Кајмакчаланске улице је 25%</li> <li>Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 10%</li> </ul>
<b>решење паркирање</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркингу месту у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.1 правила грађења саобраћајне мреже</li> <li>максимална заузетост подземном гаражом је 85% површине парцеле</li> <li>Уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена</li> </ul>
<b>правила за гаражу</b>	<p>гараже за смештај аутомобила се могу градити и као самостални објекти на парцели, као подземно надземне гараже, према истим правилима за растојање између објеката, као за пословно-стамбени објекат. У оквиру дозвољене висине венца може се остварити више етажа гараже у односу на пословно-стамбени објекат. У зависности од капацитета гараже неопходно је испунити све саобраћајне и противпожарне прописе, као и прописе који се односе на заштиту животне средине.</p> <p>У приземљу гараже према улици обавезно је изградити пословни простор, односно локале, како би се обезбедио континуитет садржаја дуж тротоара..</p>
<b>архитектонско обликовање</b>	<p>Објекте испројектовати у духу савремене архитектуре, Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објекта. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију. Приликом пројектовања објекта који се налазе на граници са зоном мање спратности обезбедити складно повезивање венаца на објектима, степеновањем спратности, везним елементима или елементима на фасади.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>последња етажа се може извести као пуна, са косим или плитким косим кровом (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем и атиком до дозвољене висине венца, као поткровље, мансарда или повучена етажа.</li> <li>висина назитка поткровне етаже износи највише 1.60m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45 степени.</li> <li>мансардни кров мора бити искључиво у габариту објекта (без препуста) пројектован као традиционални мансардни кров уписан у полукруг, максимална висина прелома косине мансардног крова износи 2.2m од коте пода поткровља.</li> <li>прозорски отвори се могу решавати као кровне баце или кровни прозори. У оквиру кровне баце се формирају излази на терасу или лођу.</li> <li>повучени спрат се повлачи минимално 1.5m у односу на фасадну</li> </ul>



	<p>раван последњег спрата, према јавној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен</li> </ul>
<b>услови за ограђивање парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• На регулационој линији дозвољена је само ниска жива ограда.</li> <li>• Грађевинске парцеле према улици могу се ограђивати у зони грађевинске линије зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара, односно нивелете терена) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.</li> <li>• дозвољена висина оgrade према суседној парцели је 1.4 m. Уколико је ограда транспарентна изводи се тако да стубови оgrade буду на земљишту власника оgrade,</li> <li>• парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле</li> </ul>
<b>минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• нови објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије</li> </ul>
<b>инжењерскогеолошки услови</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Доградња и надзиђивање постојећих објеката је могућа ако се истраживањима утврди да су исти фундиран на одговарајући начин и да увечање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објект. Постојеће објекте, односно њихове темеље штитити адекватним геотехничким мерама .</li> <li>• Новопланиране објекте у оквиру реона IA1, немају никаква ограничења при градњи, у реонима IIA2 и IIB2 планирана изградња захтева примену адекватних мера заштите што због високог нивоа подземне воде или због нагиба падине. У реону IIIA3 планиране објекте, пројектовати тако да они не оптерећују додатно зоне захваћене клизањем. Нивелацију изводити са минималним засецањима или насипањима терена, пратећи природни нагиб. Све површине воде регулисано одводити до најближих већ регулисаних токова</li> <li>• У даљој фази пројектовања урадити истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Службени гласник РС бр. 88/11) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања (Службени гласник РС бр. 51/96).</li> </ul>

## 6. Анализа постојећег стања

У простору обухвата Урбанистичког пројекта земљиште катастарске парцеле број 2819 К.О. Звездара и припада грађевинском земљишту у корисништву инвеститора – државна својина. На предметној локацији има изграђени један приземни стамбени објект - породична кућа, објект је лошијег бонитета предвиђен за рушење,

### 6.1 Стање техничке и комуналне инфраструктуре

Предметна локација је инфраструктурно опремљена. Приступ локацији је обезбеђен из постојеће улица Челопечке и Захумске.



## В ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

### 1. Простор за будућу градњу објекта

Простор унутар кога је дозвољена градња - зона грађења, дефинисан је грађевинским линијама. Грађевинска парцела ГП1 је површине око 398,00 м<sup>2</sup>. Планирана је изградња стамбено - пословног објекта.

Објект је лоцирани у оквирима задатих грађевинских линија унутар граница грађевинске парцеле.

Простор за грађење – зона грађења, приказан је на графичком прилогу број 0.2. План саобраћајног решења са елементима регулације и нивелације, Р 1:500, у поглављу Графички прилози.

### 2. Табела упоредног приказа потребних и остварених урбанистичких параметара

Урбанист. Параметри за кат. парц. бр. 2819 КО Звездара	ПГР	Остварени УП - ом
Карактер парцеле	грађевинска парцела	грађевинска парцела
Намена парцеле	Вишепородично становање и компатибилни комерцијални садржаји	Вишепородично становање и компатибилни комерцијални садржаји, у односу 87% : 13%
Површина грађ. парцеле	300,00м <sup>2</sup>	398,00м <sup>2</sup>
Индекс заузетости	60% + (15%)= 69% / 274,62м <sup>2</sup>	64.51% / 256,78 м <sup>2</sup>
Број објекта на парцели	1	1
Спратност	П+4+Пк	По+П+4+Пк
Висина објекта	Висина венца мах. 18м, висина слемена мах. 21,50м	Висина венца 17,65 м (144,25) Висина слемена 20,65 (147,25)
Број ПМ	Становање 1.1 ПМ по стану 1ПМ на 60м <sup>2</sup> административног или пословног простора	(гаража – подрум) 10 станова x 1,1ПМ = 11ПМ; Пословни простор – локали (159,15м <sup>2</sup> / 60) = 2,65 ПМ Пословање = 3ПМ Потребно: 14ПМ остварено 14 ПМ.
Проценат слободних површина	За заузетост од 69% мин 31% слободних површина Мин проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објекта и / или делова подземних објекта) износи 10%	35,49% слободних површина 141,22 м <sup>2</sup> Зелене површине у додиру са тлом 10% - 14,72 м <sup>2</sup>
Заузетост подземних етажа	85%(338,30м <sup>2</sup> )	84,66% (336,97м <sup>2</sup> )
Број стамбених јединица	-	10 стамбених јединица





Број пословних јединица	-	2 пословна простора - локала нето корисне површине лок.1. 77,27м <sup>2</sup> , лок.2. 81,88м <sup>2</sup> ук. 159.15м <sup>2</sup>
Грађевинска линија - предња	доминантна	РЛ=ГЛ
Грађевинска линија - бочна граница парцеле	Уколико је објекат повучен од бочне границе парцеле, <ul style="list-style-type: none"> <li>Минимално растојање објекта без отвора или са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6м) од бочних граница парцеле у овој зони је 1/5 висине вишег објекта,</li> </ul> Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 1/3 висине вишег објекта	Са отворима 1/3 висине - у делу 1/3 од кп 2820 источна фасада 13,25м у делу 1/3 од кп 2818 јужна фасада 8.70м
Кота приступа	Стамбена намена - 1,6м Пословање - 0,2м	+0,15м од највише коте приступа / 126,45

## 2. Регулација и нивелација

Регулационо - нивелациони план урађен је у складу са ситуацијом на терену, површином и димензијама грађевинске парцеле и условима за саобраћајно решење. Регулационо-нивелациони план је приказан у графичком прилогу бр. 0.2. "План саобраћајног решења са елементима регулације и нивелације".

Хоризонтална регулација дефинисана је регулационим и грађевинским линијама. Регулациона линија поклапа се са грађевинском линијом са обе стране објекта који је на регулацији улице Челопечке с једне стране улице Захумске са друге. Објекат је двострано узидан. Удаљење од бочне границе парцеле са североисточне стране износи 13,06м (13,25м), док са југоисточне стране износи 8,70м (9,26м).

Нивелацијом саобраћајних површина, одвођење атмосферских падавина решава се у оквиру парцеле.

## 3. Технички опис архитектонског решења објекта

### 5.1. Програм изградње

У склопу овог урбанистичког пројекта израђено је идејно архитектонско решење за стамбено - пословни објекат, озелењавање и проверене су регулационо – нивелационе могућност локације и утврђене трасе и капацитети инфраструктуре.

Саобраћајни приступ се остварује из улице Челопечке.

Паркирање возила обезбеђено је у гаражи и на парцели унутар грађевинске парцеле.



## ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

С обзиром да је планиран за изградњу један главни објекат, он би се градио у целисти без фазности изградње. Етапе приликом изградње би се састојале од рашчишћавања терена, изградње објекта и уређења слободних површина.

## ТЕХНИЧКИ ПОДАЦИ

Објекат би се поставио на парцели у складу са локацијском дозволом. Решена је функционалност објекта у складу са захтевом инвеститора и дато је конструктивно решење објекта које задовољава стабилност и сигурност објекта као и рационалност и економичност техничких решења.

## ТЕХНИЧКИ ОПИС СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА

Објекат	Стамбено - пословни објекат
Локација	Београд
КП и КО	Кп бр. 2819 КО Звездара
Површина парцеле	398 м <sup>2</sup>
Бруто површина објекта	1.963,65м <sup>2</sup>

## ЛОКАЦИЈА

Објекат је лоциран на катастарској парцели бр. 2819 К.О. Звездара. Величина плаца је 398 м<sup>2</sup>. Терен је у благом паду у Захумској улици према Челопечкој са разликом од цца 68 цм , и дуж улице Челопечке са разликом од 63 цм.

Катастарска парцела која је у исто време и грађевинска парцела излази на две улице Захумску (води се под бр.1) и Челопечку (води се под бр.4).

На наведеној парцели постоји 1 објекат и овим пројектом је предвиђено његово рушење ради изградње новог.

Новопредвиђени објекат се поставља на грађевинској која је у исто време и регулациона линија. Према добијеној информацији о локацији (IX-12 бр.350.1-3290/2016 од 05.07.2016.). Могуће заузеће парцеле је 60% +15% јер се ради о угаоној парцели. Дозвољена спратност је П+4+Пк (Пс) са висином 18 м, односно 21,50 м повучене етажне.

Овим пројектом је предвиђена спратност По+П+4+Пк, са заузећем од 256,78 м<sup>2</sup> (64,5 %). Остварене висине венца су +17,65 (144,25), а спемена +20,65 (147,25).

Улаз у објекат предвиђен је из Захумске улице, а улаз у гаражу је из Челопечке. У локале, који су у приземљу се улази са улице, Захумске и Челопечке.

Задати и остварени урбанистички параметри су дати у Табели 1.

## ФУНКЦИЈА

Објекат је стамбено-пословни, спратности По+П+4+Пк.

У подруму су гараже за путничка возила и то 11 возила од чега су 1-2 и 11 нормална ПМ, а 3-4, 5-6, 7-8 и 9-10 су на паркинг ауто систему „сингле пит ТТС„ Приступ подруму-гаражама је аутолифтом из ул. Челопечке. На нивоу подрума осим гаражирања возила предвиђен је и простор за подстаницу ЦГ, водомере и станарске оставе. Предвиђена је директна комуникација подрума са осталим етажама објекта степеницама и путничким лифтом.



Поред ПМ на нивоу подрума обезбеђена су и три (3) ПМ на нивоу приземља, у дворишту, до којих се долази проласком кроз аутолифт. Однос потребног броја ПМ и станова и локала дат је у Табели 2

У приземљу су два пословна простора-Локала опште намене, један је са улазом из Челопечке улице површине 77,27 м<sup>2</sup> као јединствен простор на два нивоа са издвојеним WЦ-ом и магацином-оставом, а други са улазом из Захумске улице, површине 81,88 м<sup>2</sup>, као јединствени простор са издвојеним WЦ-ом и магацином-оставом. Чиста висина локала је 340-294 цм. У локале се улази засебним вратима са улице. Висинска разлика коте улице и локала на позицији улаза је цца 20 цм.

Улаз у објекат је из Захумске улице ходником до степенишног језгра са путничким лифтом. Ова комуникација (степенишно језгро са лифтом) је вертикална до свих етажа објекта од подрума до поткровља.

На првом спрату је становање и то два стана, стан бр.1 површине 122,60 м<sup>2</sup> по структури 4,5-собан оријентисан према ул. Челопечкој и дворишту, и стан бр.2 површине 83,59 м<sup>2</sup>, по структури 3-собан оријентисан прена Захумској улици.

На другом спрату је становање и то два стана, стан бр.3 површине 122,60 м<sup>2</sup> по структури 4,5-собан оријентисан према ул. Челопечкој и дворишту, и стан бр.4 површине 83,59 м<sup>2</sup>, по структури 3-собан оријентисан прена Захумској улици.

На трећем спрату је становање и то два стана, стан бр.5 површине 122,60 м<sup>2</sup> по структури 4,5-собан оријентисан према ул. Челопечкој и дворишту, и стан бр.6 површине 83,59 м<sup>2</sup>, по структури 3-собан оријентисан прена Захумској улици.

На четвртм спрату је становање и то два стана, стан бр.7 површине 122,60 м<sup>2</sup> по структури 4,5-собан оријентисан према ул. Челопечкој и дворишту, и стан бр.8 површине 83,59 м<sup>2</sup>, по структури 3-собан оријентисан прена Захумској улици.

На петој - поткровној етажи је становање и то два стана, стан бр.9 површине 122,60 м<sup>2</sup> по структури 4,5-собан оријентисан према ул. Челопечкој и дворишту, и стан бр.10 површине 83,59 м<sup>2</sup>, по структури 3-собан оријентисан прена Захумској улици.

Сви станови имају улазни ходник, WЦ-е, кухиње, трпезарије, дневне боравке, одређен број соба и купатила. Сви станови имају лође које су оријентисане према дворишту. Непарни станови (1, 3, 5, 7 и 9) имају на углу објекта трпезарије са малим балконом. Чиста висина у становима је 297 цм, а у поткровљу 282 цм.

## КОНСТРУКЦИЈА

Основна носећа конструкција објекта је армиранобетонски скелет који се састоји од армиранобетонских стубова 30х30 цм и армиранобетонских зидова (степенишног језгра д-15) цм. Међуспратна конструкција је армиранобетонска плоча д-18 цм у оквиру које су скривене све греде и подвлаке.

Темељи су армирано бетонска плоча д=50цм постављени на слоју шљунка, или неармираног бетона д=10цм.

Унутрашњи преградни зидови у становима су од опеке и преградног блока д=9-12цм. Зидови око лифта и степенишног простора су армирано бетонски. Дебљине 15 цм.

Међуспратна конструкција је армирано-бетонска плоча д=18цм Последња таванска плоча има кос део и горњу равну армиранобетонску плочу дебљине 18 цм.

Степениште је армиранобетонско.

Кров је решен као двоводни кров дрвене конструкције са кровним бацама завршно покривен лимом са потребном хидро и термо изолацијом. Нагиби кровних равни су 45 ° први прегиб на 160 цм и 26 ° други прегиб од пуне висине до слемена.

Пројекат конструкције објекта биће решен на основу стандарда и норматива за ову врсту објеката, и на основу података о геомеханичким карактеристикама терена.



## ОБРАДА ПОДОВИ, ЗИДОВИ, ПЛАФОНИ, ФАСАДА

У пословном простору-локалима који су опште намене, зидови су малтерисани и завршно бојени полудисперзијом. Плафони су спуштени у оквиру којих је потребна вентилација и осветљење. На подовима је гранитна керамика. WC-и и оставе-магацини су на зидовима и подовима керамика.

Оставља се могућност да завршну обраду ових простора уради појединачан инвеститор-корисник у оквиру својих потреба и уређења ентеријера.

Заједнички простор степениште је са малтерисаним зидовима и плафонима завршно бојеним полудисперзијом. Степениште и ходници су са подовима у гранитној керамици са зидном соклотом.

Станови су стандардне обраде, зидови и плафони су малтерисани продужним малтером, глетовани и бојени полудисперзивном бојом, осим кухиња и купатила где су на зидовима предвиђене керамичке плочице. На подовима је класичан паркет (ходници, собе, трпезарија) или керамичке плочице, кухиња, купатила и WC. Подови су пливајући и састоје се од следећих слојева: преко међуспратне конструкције поставља се Азмафон плоче, полиетиленска фолија, цементна кошуљица, а преко ње завршна обрада у зависности од намене просторије.

У купатилима и WC-има поставља се и слој за пад са хидроизолацијом.

Под у гаражи је цементна кошуљица фарбана бојом за подове. Зидови у гаражи су армирано бетонски изведени у глаткој оплати и бојени дисперзивном бојом.

Фасадни зидови објекта су од гитер блокова са термо слојем и завршно постављеном керамиком у имитацији фуговане опеке и са малтерисаним деловима бојеним фасадном бојом.

Ограде балкона (француски балкон-прозори су у комбинацији ал.конструкције и каљеног стакла.

Кров је од дрвене грађе завршно покривен бакарним лимом са потребни термо и хидро изолацијом. Сви опшиви раде се од бакарног лима као и хоризонтални и вертикални олуци.

## СТОЛАРИЈА (браварија и алуминарија)

Прозори по становима су, као и балконска врата-прозори алуминијум-дрво застакљени прозирним термостаклом са алуминијумским ролетнама.

Улазна врата у станове су метална сигурносна, а унутрашња по становима дрвене конструкције фурмирана.

Улазна врата у објект су алуминијумске конструкције застакљена.

Улазна врата у локале, односно излози локала-пословног простора су алуминијумске конструкције застакљена провидним сигурносним стаклом

Метална против пожарна врата су предвиђена на подстаници грејања и на просторијама надпритиска између гараже и степенишног језгра. Гаражна врата су метална сегментна, односно лифтовска врата.

## ИНСТАЛАЦИЈЕ

У објекту, односно становима и пословном простору предвиђене су инсталације водовода са хидрантском ПП мрежом, канализације, електричне енергије, телефоније, ТВ и ЦТВ централног грејања, вентилације гаража и кухиња са димњацима, интерфона, детекције ЦО2 и јављача пожара. На објекту су предвиђене громобранске инсталације и инсталације путничког и аутолифта.



**Ул Челопечка бр.4 ктп.бр. 2819 КО.Звездара**

**Табела БРУТО И НЕТО ПОВРШИНЕ ПО ЕТАЖАМА**

**ПОДРУМ**

Укупно Подрум НЕТО	316,20 м <sup>2</sup>
Укупно Подрум БРУТО	336,97 м <sup>2</sup>

**ПРИЗЕМЉЕ**

Укупно Приземље НЕТО	189,95 м <sup>2</sup>
Укупно Приземље БРУТО	256,78 м <sup>2</sup>

**1. СПРАТ**

Укупно 1 Спрат НЕТО	225,13 м <sup>2</sup>
Укупно 1 Спрат БРУТО	273,98 м <sup>2</sup>

**2. СПРАТ**

Укупно 2 Спрат НЕТО	225,13 м <sup>2</sup>
Укупно 2 Спрат БРУТО	273,98 м <sup>2</sup>

**3. СПРАТ**

Укупно 3 Спрат НЕТО	225,13 м <sup>2</sup>
Укупно 3 Спрат БРУТО	273,98 м <sup>2</sup>

**4. СПРАТ**

Укупно 3 Спрат НЕТО	225,13 м <sup>2</sup>
Укупно 3 Спрат БРУТО	273,98 м <sup>2</sup>

**ПОТКРОВЉЕ**

Укупно Поткровље НЕТО	225,13 м <sup>2</sup>
Укупно Поткровље БРУТО	273,98 м <sup>2</sup>

Укупно БРУТО подземних етажа	336,97 м <sup>2</sup>
Укупно БРУТО надземних етажа	1.626,68 м <sup>2</sup>
Укупно БРУТО објекта	1.963,65 м <sup>2</sup>

**ОПИС ИЗВРШЕНИХ ПРЕТХОДНИХ ИСТРАЖИВАЊА**

На локацији су извршена претходна геотехничка истраживања и геодетска снимања са изразом катастарско-топографског плана.

Одговорни пројектант  
Станковић Драгослав, диа  
Лиц.бр. 300 1701 03



*Д. Станковић*





#### 4. Технички опис решења саобраћајних површина

Овом урбанистичко - техничком документацијом обрађене су саобраћајне површине у оквиру Урбанистичког пројекта којима се омогућује колски и пешачки приступ садржајима који су предмет пројекта и обезбеђено је паркирање у гаражи 11пм, и 3пм у склопу парцеле. Укупно остварено 14 ПМ.

У подруму су гараже за 11 путничких возила, од чега су 1, 2 и 11, паркинг места у нивоу пода, а 3 – 4, 5 – 6, 7 – 8, и 9 – 10 су на паркинг ауто систему "Wohr Parklift 450- 175". Приступ подруму – гаражама је ауто лифтом из улице Челопечке.

Поред паркинг места на нивоу подрума обезбеђена су и 3 ПМ. на нивоу приземља, 12, 13 и 14 у дворишту, до којих се долази проласком кроз ауто лифт.

#### 5. Технички опис решења зелених и слободних површина

Имајући у виду значај зелених површина у урбаној структури овог подручја, како са естетског и еколошког аспекта, тако и подизања квалитета животне средине на виши ниво, посебна пажња је посвећена организацији зеленила на предметној локацији. У даљој разради пројекта потребно је одржати највиши ниво уређења и опреме партера, заштити амбијента и унапређењу квалитета овог простора.

Основни циљ постављен овим пројектом јесте рационално решење које ће утицати на трајни опстанак пројектованог зеленила.

Избор врста биљног материјала које треба да доминирају у пејзажном решењу слободног простора.

Распоредом дрвећа, грмља и прекривачима тла, жели се склад и хармонија пројектованог зеленила са објектима у слободном простору, побољшање микроклиматских услова и стварање мирног и интимног амбијента.

##### Избор врста биљног материјала

Све врсте биљног материјала пејзажног уређења припадају родовима постојећих биљних заједница, чије су одлике различит облик раста или карактеристична боја листа.

#### ТЕХНИЧКИ ОПИС ОЗЕЛЕЊАВАЊА

Уређење локације подразумева озелењавање површине која се налази око објекта и саобраћајних површина и платоа.

Озелењавање површине подразумева сетву траве, садњу лишћарског и четинарског дрвећа, лишћарског и зимзеленог жбуња и перена.

Принцип озелењавања простора локације је пратио величину слободних површина. Површина која је предвиђена за озелењавање се налази унутар парцеле и поплочаних површина. Из ових разлога се препоручује, на већем делу предметне локације, само сетва трава и садња перена, и то на појединачним мањим површинама. Овакво решење озелењавања представља естетски и функционално целину пројектног решења.





## СПЕЦИФИКАЦИЈА САДНОГ МАТЕРИЈАЛА

Приликом избора садног материјала се мора водити рачуна да се испоштују основни захтеви, како би одговорили траженој намени:

- Санитарно-техничке,
- Санитарно-биолошке,
- Заштитне,
- Естетске и друге.

Предност се углавном даје аутохтоним, домаћим врстама, одговарајућег станишта, које ће са постојећим врстама сачињавати стабилну заједницу. Из функционалних разлога се намеће примена других, интродукованих врста које су се привikle на владајуће услове. Оне су међусобно компатибилне и довољно се допуњују било по типу, колоритним карактеристикама, вегетацијском периоду и др.

## 6. Технички опис решења комуналне инфраструктуре

### • Водоводна мрежа

Постојеће прикључке планирати максималних димензија  $\varnothing 50$  мм са постојеће водоводне мреже  $\varnothing 80$  мм из улице Челопечке. Из улице Захумске прикључак са постојеће водоводне мреже је  $\varnothing 200$  мм.

Прикључак за предметни објект се предвиђа на 1,5м од регулационе линије. Прикључак ће се димензионисати на основу хидрауличке анализе и противпожарних прописа.

- станови- купатила 15
- станови-WC 10
- станови- кухиње 10
- Локали- WC 4
- Локали-кух-шанк 2
- ПП хидранти 7 .

У оквиру подрума је предвиђена просторија површине 17,01 м<sup>2</sup> према улици Челопечкој за смештај водомера. Укупан број потребних водомера је 3 (један за становање и по један за сваки пословни простор – лоцал)

### • Канализациона мрежа – фекалана канализација

Предметна локација припада Централном канализационом систему, где је заступљен општи систем канализације.

Објект је прикључен на општу канализацију 400мм у ул. Захумској бр.1. Канализациони прикључак се пројектује са граничним силазом на 1,5м од регулационе линије и каскадом од 60-300см. Димензионисање ће се извршити према хидрауличком прорачуну. При пројектовању водити рачуна да буде могуће гравитационо одвођење фекалних отпадних вода приземља тј. етажа на којим постоје санитарни чворови на градску канализацију.

Процена количине отпадних воде је 5 литара/секунду, а предвиђа се прикључење на постојећу канализациону инсталацију у улици.

Целокупну унутрашњу мрежу канализације пројектовати од канализационих ПВЦ пластичних цеви и делова.

На крајевима фекалних канала предвиђена је вентилациона вертикала



која се продужује ван кровне равни и завршава вентилационом главом /решетком/ која служи за озрачивање мреже односно одстрањивање непријатних мириса и гасова из мреже.

По извршеној монтажи мреже се мора испитати на вододржљивост и квалитет изведених радова односно материјала.

Целокупна спољна мрежа канализације предвиђена је од пластичних канализационих цеви и делова /тврди ПВЦ/.

По извршеној монтажи мрежу испитати на вододржљивост и квалитет изведених радова, односно уграђеног материјала.

#### • Канализациона мрежа – кишна канализација

Кишна канализација прихвата и каналише кишне (атмосферске) воде са платоа, и олучног система. Део кишне воде се одводи и у травнате површине.

Каналисање са платоа предвиђено је преко ригола, бетонских таложника - сливника и ливено - гвоздених кишних решетака у атмосферску канализацију.

#### • Електроенергетска мрежа

Напајање електричном енергијом планираних потрошача вршиће се из нове ТС 10/04 kV. Трансформаторска станица 10/04 kV ће се испројектовати у склопу објекта снаге трансформатора 630 kVA, капацитета 1000 kVA. Прикључење ће бити по принципу "улаз - излаз" на постојећи кабловски вод који је веза ТС 35/10 kV "технички факултет".

Потребна количине (ел.броила) ел.енергије је:

Функција	Бр. ком	Бр. фаза	Тарифа	Осигурачи (А)	Снага kW	Укупно
- Станови	10	3	2	25	17,3	173
- Локали	2	3	1	25	17,3	34,6
- Зај. потрошња	1	2	1	25	5,75	5,75
- Путнички лифт	1	3	1	25	22	22
- Колски лифт	1	3	1	25	22	22
- Подстанција ЦГ	1	3	1	16	22	22

Укупно броила 16

Код улаза у објектат је предвиђено постављање КПК, а у приземљу објекта обезбеђен је простор (део зида) за смештај ГРО и МРО.

У сваком стану и локалу предвиђен је простор (део зида) за смештај РО са осигурачима.

#### • Телекомуникациона мрежа

Предвиђене ТТ и ЦТВ инсталације – које се прикључују на градски инфраструктурни систем предвиђају се за сваки стан понаособ и за локале, и процена је да је потребно 20 оваквих прикључака.

У приземљу објекта обезбеђен је простор (део зида) за смештај Разводног ормана за ТТ инсталације).

#### • Топлотна енергија

Предвиђено грејање по становима и пословном простору је цевима положеним у поду, односно чланковитим алуминијумским радијаторима са регулишућим вентилима. Сваки стан поседује у делу ходника свој орман са калориметром. Предвиђено грејање је на тоplotну пумпу.



Процена потребне топлотне енергије за објекат је цца 120 kW, с тим да, а у оквиру подрума је предвиђена просторија површине 19,05 м<sup>2</sup> као подстаница централног грејања.

- **Евакуација отпада**

За евакуацију отпадака обезбедити потребан број судова за смеће-контејнера према нормативу: на 600 м<sup>2</sup> простора један контејнер стандардних димензија 1,45x1,36x1,20 м. Судове поставити на слободном простору испред објекта или у посебно изграђеној ниши или боксу за дневно депоновање смеђа у оквиру самог објекта, све према условима ЈКП.

## **7. Геотехничке карактеристике терена**

На основу фонда постојеће геолошке документације, изведена је, уважавајући специфичности одређених делова терена који се вреднују при урбанизацији простора, инжињерско-геолошка рејонизација терена.

Терен се може користити за урбанизацију уз уважавање својстава литолошких чланова који га изграђују. Изградња објекта високоградње захтева прилагођавање објекта нагибу падине. У даљој фази пројектовања за планирану градњу неопходно је извести детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о геолошким истраживањима "Сл. гл. РС" бр. 44/95.

# **Г**

## **УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ**

### **1. Заштита животне средине**

Коришћење природних вредности, ресурса и добара на подручју Урбанистичког пројекта мора бити засновано на еколошким принципима, као и принципима економичности и разумности тј. еколошко-економске одрживости и прихватљивости. Обавезне су мере сталног надзора, контроле и мониторинга свих битних параметара за праћење стања природне и животне средине.

Планирана изградња објекта и уређење терена мора бити дефинисана и усклађена са природним карактеристикама и вредностима локалитета, а у циљу очувања пејзажно-предеоних вредности простора и спречавања нежељених ефеката потенцијалног угрожавања и деградације.

Концепт озелењавања и пејзажног уређења простора заснован је на максималној примени аутохтоних планинских врста.

1.Извршити детаљна инжињерскогеолошка-геотехничка и хидро-геолошка истраживања на предметној локацији у складу са одредбама закона о рударству и геолошким истраживањима ("Службени гласник РС" , број 101/15), а у циљу утврђивања адекватних услова изградње планираног стамбеног објекта;

2.Капацитет нове изградње утврдити у складу са могућим обезбеђењем простора за паркирање : простор за паркирање обезбедити на припадајућој парцели, односно у подземној етажи објекта: инвеститор је у обавези да обезбеди припадајуће паркинг место за сваку стамбену јединицу , односно пословни простор у оквиру своје парцеле;

3.У циљу спречавања односно смањење утицаја планираног објекта на чиниоце





животне средине . У току његове изградње и коришћења, предвидети:

- Прикључење објекта на постојећу комуналну инфраструктуру.
- Централизован начин загревања објекта.
- Ефикасно коришћење енергије , узимајући у обзир микроклиматске услове локације, положај и оријентацију објекта, напомену, као и могућност коришћења обновљивих извора енергије,( Коришћење фотонапонских соларних ћелија и соларних колектора на кровним површинама и одговарајућим вертикалним фасадама, хидрогеотермалне енергије и друго):

4.У подземној етажи намењеној гаражирању возила обезбедити :

- Систем принудне вентилације при чему се вентилациони одвод мора извести "слободну струју ваздуха"
- систем за праћење концентрације угљен монооксида.
- систем за контролу ваздуха у гаражи.
- контролисано прикупљање заплених вода ,њихов третман сепаратору масти и уља, препуштања у канализациони систем.
- редовно пражење и одржавање сепаратора .
- континуиран рад наведених система у случају нестанка електричне енергије уградњом дизел агрегата одговарајуће снаге и капацитета.

5. Обезбедити одговарајућу просторију / поростор и услове за смештај дизел агрегата, а нарочито :

- дизел агрегат сместити на гумирану подлогу , како се не би преносиле вибрације на објекат .
- резервоар за складиштење лаког лож уља , за потребе рада дизел агрегата , сместити у непропусну танковну, чија запремина мора да буде за 10% већа од запремине резервоара : планирати систем за аутоматску детекцију цурења енергената.
- издувне гасове из дизел агрегата извести ван објекта у слободну струју ваздуха:

6.Објекат планирати тако да се обезбеди довољно осветљености и осунцности у свим стамбеним просторијама : станове оријентисати двострано ради бољег проветравања .

7.При пројектовању , односно изградњи предметног објекта , а нарочито стамбених јединица изнад пословног дела објекта применити техничке услове и мере звучне заштите помоћу којих ће се бука у стамбеним просторијама свести на дозвољени ниво , а у складу са Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (акустика у зградарству ) СРПС У . Ј6 . 201 : 1990.

8.У деловима стамбеног објекта намењеним пословању могу се обављати само делатности који не угрожавају квалитет животне средине , не производе буку или непријатне мирисе , односно не умањују квалитет боравка у објекту и његовој околини .

9.Обавезно учешће слободних површина на парцели је најмање 40% од чега најмање 10% мора бити директно у контакту са тлом : За уређење слободних незасртих површина користити неалергене врсте , које су отпорне на негативне услове животне средине , прилагодјене локалним климатским факторима и које спадају у претежно аутохтоне врсте: обавезна је изградња пројекта озелењивања и уређења предметне локације;

10.Планирати начине прикупљања и поступања са отпадним материјама односно материјалима и амбалажом (комунални отпад , рециклабилни отпад – папир , стакло , лименке , ПВЦ боце и сл. ) , у складу са законом којим је уређено





управљање отпадом и другим важецим прописима из ове области и / или Локалним планом управљања отпадом града Београда 2011-2020 ("Службени лист града Београда", број 28/11) :

Обезбедити посебан простор /површина за постављање контејнера за сакупљање комуналног и рециклабилног отпада :

11. У току извођења радова на изградњи планираног објекта предвидети следеће мере заштите:

- Грађевински и остали отпадни материјал, који настане у току рушења постојећих и изградње планираног објекта сакупити, разврстати и одложити на за то предвиђену локацију, односно обезбедити рециклажу преко правног лица које има дозволу за управљање овом врстом отпада.

- Снабдевања машина нафтом и нафтним дериватима обављати на посебно опремљеној површини, а у случају да дође до изливања уља и горива у земљиште извођац је у обавези да одмах прекине радове и изврси санацију односно ремедиацију загађене површине.

## **2. Заштита од елементарних непогода и цивилна заштита**

У циљу прилагођавања планираног просторног решења потребама заштите од елементарних непогода (земљотреса, пожара, поплава) и потреба значајних за одбрану, планирана изградња биће извршена уз примену одговарајућих просторних и грађевинско-техничких решења, у складу са законском регулативом из те области.

## **3. Заштита од пожара**

**Мере заштите од пожара:**

- Реализовати објект у складу са Законом о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 111/10).
- Обезбедити одговарајућу хидрантску мрежу, која се по притиску и протоку пројектује у складу са Правилником о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара ("Сл. лист СФРЈ", бр. 30/91).
- Реализовати гаражу за путничке аутомобиле у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Сл. лист СЦГ" бр. 31/2005).
- Обезбедити објекту приступни пут за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара ("Сл. лист СРЈ", бр. 8/95).
- Реализовати објект у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Сл. лист СФРЈ", бр. 53 и 54/88 и 28/95) и Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Сл. лист СРЈ", бр. 11/96).
- Обезбедити сигурну евакуацију конструкцијом одговарајуће отпорности на пожар, постављањем врата са одговарајућим смером отварања, са одговарајућом дужином путева евакуације.
- Уколико се планира изградња објекта преко 22 m, реализовати објект у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара ("Сл. лист СФРЈ" бр. 7/84)





У циљу заштите од пожара објекту је обезбеђен прописани приступ ватрогасном возилу са прописаном удаљеношћу коловоза од објекта.

Профил саобраћајнице прилагођен је приступу ватрогасних возила (3,5м-6,0м) као и максимални успони и тип окретница.

У оквиру планског решења хидротехничких система обезбеђена је вода за гашење пожара.

Приликом пројектовања објекта, а применом свих Правилника који важе за ову област, обезбеђују се све остале мере заштите од пожара.

#### **4. Услови за несметано кретање лица са посебним потребама**

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

#### **5. Заштита непокретних културних добара**

На посматраном простору нема евидентираних културних добара.

Уколико се приликом земљаних и грађевинских радова у предметном простору открију објекти или садржаји културе који би имали својства споменика и које би требало заштитити, дужност је извођача радова и инвеститора да о томе обавесте надлежне органе, који ће увидом у конкретне материјале прописати начин и услове њихове даље заштите.

#### **6. Смернице за спровођење**

Сходно одредбама чл. 60. Закона о планирању и изградњи Закон о планирању и изградњи („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС 50/13 - УС и 98/13 - УС) и Закона о Изменама и допунама Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник Републике Србије“ бр.132/14 и 145/14). Урбанистички пројекат се израђује када је то предвиђено урбанистичким планом, просторним планом јединице локалне самоуправе, односно просторним планом подручја посебне намене, за потребе урбанистичко – архитектонског обликовања површина јавне намене и урбанистичко – архитектонске разраде локације.

Урбанистички пројекат примењиваће се адекватном разрадом на нижим нивоима (израда пројекта за грађевинску дозволу, израда пројекта за извођење) или директном применом одредби овог урбанистичко – техничког документа.

Одговорни урбаниста  
Тања Клишманић, д.и.а.

