

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ  
ЗА ПРЕНАМЕНУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ТАВАНСКОГ ПРОСТОРА  
СА НАДЗИЋИВАЊЕМ ПОСТОЈЕЋЕГ ОБЈЕКТА  
НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БР. 2490 КО СТАРИ ГРАД  
У УЛИЦИ ХИЛАНДАРСКА БР.20.**



YUGO BIRO, Београд

---

Београд,  
март 2019. године

ИНВЕСТИТОР:

Сара Брајовић  
Хиландарска 20, Београд

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ:

„YUGO biro", Београд

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Љубомир Бошковић, дипл. инж. арх.

ДИРЕКТОР:

Љубомир Бошковић, дипл. инж. арх.

Београд,  
март 2019. године

---

## Садржај:

### **А. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

#### **1.0 ОПШТИ ДЕО**

- 1.1. Увод
- 1.2. Правни основ
- 1.3. Плански основ
- 1.4. Положај и границе локације

#### **2.0 ОПИС РЕШЕЊА ПРОЈЕКТА**

- 2.1. Правила за формирање грађевинске парцеле
- 2.2. Карактеристике, стандард и параметри из планске документације
- 2.3. Положај објекта на парцели
- 2.4. Инжењерско геолошки услови
- 2.5. Саобраћајне површине
- 2.6. Комунална инфраструктура
  - 2.6.1. Водовод
  - 2.6.2. Канализација
  - 2.6.3. Електроенергетска мрежа
  - 2.6.4. Телекомуникациона мрежа
  - 2.6.5. Топоводна мрежа
- 2.6. Зелене површине
- 2.7. Заштита животне средине
- 2.8. Заштита непокретних културних добара
- 2.9. Евакуација отпадака
- 2.10. Заштитита од елементарних непогода и обезбеђење потреба НО
- 2.11. Идејно решење
- 2.12. Смернице за спровођење

### **Б. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ**

размера:

- |      |                                  |       |
|------|----------------------------------|-------|
| Б.1. | Приказ обухвата пројекта         | 1/500 |
| Б.2. | Регулационо и нивелационо решење | 1/500 |
| Б.3. | Синхрон план                     | 1/500 |

### **Ц. ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА**

- Ц.1. Текстуални део
- Ц.2. Графички прилози

### **Д. ДОКУМЕНТАЦИЈА**

размера:

- |      |   |       |
|------|---|-------|
| Д.1. | Копија плана парцеле 953-1-267/2018 од 30.08.2018. године               | 1/500 |
| Д.2. | Катастарски топографско план из марта 2016. године                      | 1/500 |
| Д.3. | Копија плана подземних инсталација 956-01-2326/2018 од 18.12.2018. год, | 1/500 |
| Д.4. | Информација о локацији IX-11 број 350.1-6422/16 од 06.01.2017. године   |       |
| Д.5. | Услови и сагласности  |       |

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ  
ЗА ПРЕНАМЕНУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ТАВАНСКОГ ПРОСТОРА  
СА НАДЗИЋИВАЊЕМ ПОСТОЈЕЋЕГ ОБЈЕКТА  
НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БР. 2490 КО СТАРИ ГРАД  
У УЛИЦИ ХИЛАНДАРСКА БР.20.**

ОПШТИНА: Стари град

## **1. ОПШТИ ДЕО**

### **1.1. УВОД**

Изради урбанистичког пројекта за пренамену и реконструкцију постојећег таванског простора с анадзићивањем постојећег објекта на к.п. бр. 2490 К.о. Стари град у улици Хиландарска број 20 приступа се на захтев инвеститора Сара Брајовић из Београда, Хиландарска бр. 20, у циљу урбанистичке разраде локације за потребе дефинисања идејног решења надградње постојећег објекта као и начина инфраструктурног опремања новоформираног дела објекта.

На почетку израде пројекта носиоцу израде је достављена следећа документација:

- Копија плана парцеле 953-1-267/2018 од 30.08.2018. године.
- Копија плана подземних инсталација 956-01-2326/2018 од 18.12.2018. године,
- Катастарски топографско план бр. из марта 2019. године,
- Информација о локацији IX-11 број 350.1-6422/16 од 06.01.2017. године,
- Допис Секретаријата за саобраћај број IV-08 бр. 344.5-426/2018 од 07.12.2018. године,
- Услови ЈКП Београдски водовод и канализација број Љ/507 од 07.12.2018. године,
- Услови ЈКП Београдски водовод и канализација број Ф/1219 од 04.07.2016. године,
- Услови ЈП Електродистрибуција Београд број 82.1.1.0-Д.08.02-345162/1-2018 од 26.12.2018. године.
- Услови ЈКП Београдске електране број VII-13242/2 од 05.03.2019. године
- Услови Завода за заштиту споменика културе града Београда бр. 0625/18 од 21.09.2018. године

Наведена документација налази се у прилогу и саставни је део пројекта.

### **1.2. ПРАВНИ ОСНОВ**

Правни основ за израду урбанистичког пројекта заснива се на одредбама:

- Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18 и 31/19), посебно члан 60-64,
- Правилнику о садржини Информације о локацији и о садржини Локацијске дозволе („Сл. Гласник РС" број 3/10)

Циљ израде пројекта је урбанистичко-архитектонска разрада локације. Потврђивање урбанистичког пројекта представља основ за издавање локацијских услова према одредбама члана 53, Закона о планирању и изградњи .

### **1.3. ПЛАНСКИ ОСНОВ**

На простор у обухвату овог пројекта примењују се План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I – XIX) („Службени лист града Београда" бр 20/2016, 97/16, 69/17 и 97/17 ). Према наведеном планском документу, к.п. бр 2490 К.о. Стари град налази се у зони С5, вишепородично становање у формираним градским блоковима у централној и средњој зони, за коју је утврђено директно спровођење плана израдом урбанистичког пројекта по правилима за зону 1.С5.1.

Приступна саобраћајнице, Хиландарска улица је у потпуности изведене и задржава се у постојећој регулацији.

Сходно одредбама Закона о планирању и изградњи (“Сл.гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 - 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18 и 31/19), урбанистички пројекат се израђује у складу са урбанистичким планом.

### **1.4. ПОЛОЖАЈ И ГРАНИЦЕ ЛОКАЦИЈЕ**

Предметна катастарска парцела налази се у блоку између улица: Хиландарска, Палмотићева, Светогорска и Влајковићева. Пројекат обухвата целу катастарску парцелу 2490 К.о. Стари град укупне површине око 315 m<sup>2</sup>.

## **2.0 ОПИС РЕШЕЊА ПРОЈЕКТА**

### **2.1. ПРАВИЛА ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ**

На катастарској парцели број 2490 К.о. стари град изграђен је стамбени објект спратности П+2. Постојећа катастарска парцела има директан приступ на Хиландарску улицу. Овим пројектом се планира надзиђивање постојећег објекта у у постојећем габариту приземља, без промена геометрије и других елемената парцеле тако да је постојећа катастарска парцела уједно грађевинска парцела.

**ГП1** површине око 315 m<sup>2</sup>, намењена становању коју чини:  
К.о Стари град  
цела к.п 2490

Границе грађевинске парцеле приказане су у графичком прилогу Б.1. “Обухват пројекта”.

### **2.2. КАРАКТЕРИСТИКЕ, СТАНДАРДИ И ПАРАМЕТРИ ИЗ ПЛАНА**

Према Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I – XIX) („Службени лист града Београда" бр 20/2016, 97/16, 69/17 и 97/17) простор у обухвату овог пројекта налази се у зони С5, вишепородично становање у формираним градским блоковима у централној и средњој зони, за коју је утврђено директно спровођење плана израдом урбанистичког пројекта по правилима за зону 1.С5.1.

За формирање грађевинских парцела утврђени су следећи стандарди:

- постојеће парцеле чији је фронт према саобраћајници мањи од 6 m, парцеле неправилног облика, као и парцеле површине мање од 150 m<sup>2</sup>, не представљају парцеле на којима је могућа изградња
- грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела која испуњава услове дефинисане општим правилима парцелације и препарцелације.

На грађевинској парцели се може градити један стамбени објекат. Није дозвољена изградња помоћних објеката осим објеката у функцији техничке инфраструктуре и заједничких гаража.

Постојећи објекат је у делу ка улици двострано узидан, а у дворишном делу је једнострано узидан. Уколико је на суседној парцели изграђен објекат доброг бонитета, са отворима на бочној фасади, објект може бити и једнострано узидан. Плануира се надградња на пуној површини постојећег објекта. У складу са наведеним зона изградње је дефинисана грађевинским линијама:

- на регулацији
- од бочних граница парцеле у унутрашњем делу парцеле:
  - минимално растојање објекта без отвора или са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6m) је 1/5 висине објекта.
  - Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 1/3 висине објекта.
- од бочног суседног објекта на унутрашњем делу парцеле:
  - Минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама (парапет отвора 1.6 m) је 1/3 висине вишег објекта,
  - Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама је 1/2 висине вишег објекта.
- од задње границе парцеле према задњој линији парцеле је минимално ½ висине објекта.

Изузетно мања растојања условљена специфичним обликом и пропорцијама парцеле и изградњом у непосредном суседству могу се утврдити израдом урбанистичког пројекта.

У наведеном плану капацитети објекта и архитектонско обликовање дефинисани су на следећи начин:

- максимална заузетост парцеле, „с“=70%,
- максимална висина венца 24,0 m (максимална висина венца повучене етаже је до 27.5m)
- оријентациона планирана спратност П+6+Пк/Пс
- максимална висина венца објекта је 1,5 ширина улице.
- кота приземља стамбеног дела објекта је максимално 1,6 m виша од нулте коте,
- минимални проценат слободних површина на парцели је 30%
- минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом је 10%,
- паркирање решити на парцели у подземној гаражи према нормативима,
- максимална заузетост парцеле подземном гаражом је 85%,
- последња етажа је повучен спрат,
- кров изнад повученог спрата је је раван или плитак кос кров са нагибом до 15°.

На граници са суседним парцелама је дозвољено постављање транспарентне ограде високе 1,4m с тим да се стубови постављају на земљи власника ограде.

У складу са правилима наведеног урбанистичког плана овим пројектом остварени су следећи урбанистички параметри:

**Табела : Планирани и остварени урбанистички параметри**

	Површина парцеле (m <sup>2</sup> )	заузетости	Зелене пов. У дир. конт. са тлом	Висина венца	Висина венца повученог спрат	Намена	паркирање	Заузетост подз. ет.
<b>Планирано</b>	<b>315</b>	<b>70%</b>	мин <b>10%</b>	<b>24,0 m</b>	<b>27,5 m</b>	Становање	1,1пм/ Стан	<b>85%</b>
<b>Остварено</b>		<b>54%</b> Надградња 65% постојеће	<b>35%</b>	<b>15,85 m</b> од коте приземља 178,85 од нулте коте	<b>19,25 m</b> од нулте коте	Становање (један нови стан)	у гаражи у оквиру петоминутне изохроне	<b>54%</b> (Постојећи подрум)

### **2.3. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ**

Постојећи објекат је двострано узидан и постављен на регулациону линију Хиландарске улице. Планира се надзиђивање постојећег објекта спратности П+2 у пуном габариту приземља до спратности П+4 како је приказано на графичком прилогу број Б2: "Регулационо и нивелационо решење".

### **2.4. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ**

У геотехничком смислу пројектована надградња постојећег објекта спратности По+П+2 до спратности П+4 се може реализовати на локацији (суседни објекти, као и већина објекат ау Хиландарској улици су изграђени са спратношћу П+4) уз поштовање услова да се истраживањем утврди да ново оптерећење на темеље неће изазвати штетне последице по објекат.

Обезбедити адекватну заштиту постојећих темеља. Током извођења радова обезбедити надзор и вршити стално праћење слегања објекта и суседа.

У даљој процедури утврдити истраживања у складу са Законом о рударству у геолошким истраживањима („Службени гласник РС" број 88/11).

### **2.5. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ**

Пешачки приступ постојећем објекту остварен је из Хиландарске улице. Не постоји колски приступ парцели. Возила станара постојећег објекта се паркирају на паркинг местима у оквиру регулације Хиландарске улице или осталих ободних саобраћајница блока (III зона паркирања).

Једно паркинг место за будући стан у надграђеном делу објекта ће бити обезбеђено у зони петоминутне пешачке изохроне (до 400м).

## **2.6. КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА**

### **2.6.1. Водовод**

Подручје у обухвату пројекта припада I висинској зони београдског водоводног система. У улици Хиландарска постављен је водовод  $\phi 100\text{mm}$ .

Снабдевање водом вршиће се из постојећег водовода  $\phi 100\text{mm}$  преко постојећег прикључка. Хидрауличним прорачуном у даљој фази израде пројектне документације утврдити да ли постојећи прикључак задовољава укупне будуће потребе. Максимална димензија повећаног пречника прикључка је  $\phi 80\text{mm}$ .

Планирани објекат прикључити на водоводну мрежу према условима надлежног ЈП „Београдски водовод и канализација“ који ће се прибавити у поступку даље разраде документације кроз обједињену процедуру.

- 
- Услови ЈКП Београдски водовод и канализација број Ф/1219 од 04.07.2016. године.

### **2.6.2. Канализација**

Простору обухвату пројекта припада Централном канализационом систему Београдске канализације где је заступљен општи систем канализације. Одвођење отпадних вода постојећих објеката врши се преко опште канализације  $\phi 300\text{mm}$  положеној у Хиландарској улици. Могуће је користити постојећи прикључак уз претходну проверу исправности у складу са прописима ЈКП БВК. Уколико се неће користити постојећи прикључак, обавезно га је прописно блиндирати.

Повезивање интерне канализационе мреже на градску канализацију остварити преко прикључка са граничним силазом на 1,5m од регулационе линије и каскадом 60-300cm. Минимални пречник прикључка је  $\phi 150\text{mm}$ , са падом од минимално 2% до максимално 6%. Водити рачуна да се омогући гравитационо одвођење фекалних вода са свих етажа на којима постоји санитарни чвор.

Планиране објекте прикључити на канализациону мрежу према условима надлежног ЈП „Београдски водовод и канализација“ који ће се прибавити у поступку даље разраде документације кроз обједињену процедуру.

- 
- Услови ЈКП Београдски водовод и канализација број Љ/507 од 07.12.2018. године.

### **2.6.3. Електроенергетска мрежа**

Подручје у обухвату пројекта опремљено је електро мрежом постављеној у Хиландарској улици.

Напајање вршити преко постојећег прикључка објекта тако да се прикључење планираних садржаја обавља на страни 1kV у згради.

При извођењу радова заштитити постојеће кабловске водове од механичког оштећења. У траси вода се не смеју налазити објекти који онемогућују приступ и угрожавају вод. Заштита од напона корака и додира као и заштитне мере од електричног удара усагласити са важећим прописима и препорукама из ове области, као и са Интерним стандардом „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд.

- 
- Условје ЈП Електродистрибуција Београд број 82.1.1.0-Д.08.02-345162/1-2018 од 26.12.2018. године.



#### **2.6.4. Телекомуникациона мрежа**

Постојећи објекат је прикључен на тк мрежу. За повећање броја корисника у даљем поступку прибавити сагласност „Телеком Србија“ на пројектну документацију.

#### **2.6.5. Топоводна мрежа**

Површина у обухвату пројекта припада грејном подручју ТО „Дунав“, Прикључење на топоводну мрежу биће могуће након изградње планираног топовода ф114,3/200 у Хиландарској улици од постојећег топовода испред броја 30.

Прикључење објекта на топлификациону мрежу је индиректно преко подстанице у објекту. Подстаницу пројектовати у складу са Правилима о раду дистрибутивних система. Просторија подстанице треба да има прикључке за воду, струју и канализацију, као и несметан приступ за уношење и изношење опреме.

- 
- Услови ЈКП Београдске електране број VII-13242/2 од 05.03.2019. године

#### **2.7. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ**

Минималан проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објекта или њихових делова) према Плану је 10%, а слободних површина на парцели је 30%.

У постојећем стању, парцела је изграђена објектима који постављају 35% слободних површина. Ове површине су и без подземних објеката тако да је у постојећем стању учешће слободних зелених површина у директном контакту са тлом 35%.

Не планира се изградња на слободним површинама парцеле. Задржани су постојећи показатељи.

#### **2.8. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**

У циљу заштите животне средине урбанистичким и архитектонско-грађевинским решењима елиминисани су или минимизирани могући штетни утицаји.

Ради заштите од екстремних климатских утицаја, предвиђене су све одговарајуће грађевинско - техничке мере заштите као што су термоизолација зидова, кровова, употреба брисолеја, засена и сл..

Планирано је прикључење будућих садржаја на све комуналне инфраструктурне системе.

Даљом разрадом пројекта, кроз израду техничке документације применити техничке услове у складу са Техничким условима за пројектовање зграда (Акустика у зградарству) СРПС У.Ј201:1990.

У току извођења радова планирати: сакупљање, разврставање по типу и пренос на предвиђену локацију отпадног материјала.

#### **2.9. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА**

Простор у границама овог пројекта налази с еу оквиру целине „Стара Палилула“ која ужива статус претходне заштите (ев. Лист бр 7.16 од 25.12.2017.). Зграда у Хиландарској 42 саграђена је 1927. године према пројекту Ђ.С. Јанковића у стилу академске архитектуре 20. века.

Према прибављеним Условима Завода за заштиту споменика културе града Београда, планирано је надзиђивање постојећег објекта до висине венца суседног објекта на броју 22. На овај начин је условљена је висина венца од 17,85 m. Подаци о висинама објекта прибављени су геодетским снимањем (ГЕОМЕР Београд).

- *Услови Завода за заштиту споменика културе града Београда бр. 0625/18 од 21.09.2018. године*

## **2.10. ЕВАКУАЦИЈА ОТПАДАКА**

Отпад нових корисника прикупљаће се и одлагати у складу са начином прикупљања и одлагања отпада станара из постојећих станова, односно у постојеће контејнере постављене у оквиру регулације Хиландарске улице.

## **2.10. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И ОБЕЗБЕЂЕЊЕ ПОТРЕБА НО**

У циљу заштите од потреса планирани објекат реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објекта Високоградње у сеизмичким подручјима ("Сл.лист.СФРЈ" бр.31/81, 49/82, 29/83 и 52/90).

Ради заштите од пожара објекат реализовати у складу са одредбама следећих прописа:

- Закон о заштити од пожара ("Сл. гласник СРС", бр. 111/09, 20/15).
- Правилник о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Сл. лист СЦГ" бр 31/2005)
- објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу, која се по протоку и притиску воде у мрежи планира и пројектује према Правилнику о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", бр. 30/91).
- објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила, сходно Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве ("Службени лист СРЈ", бр. 8/95)
- Одлука о техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ( Сл. лист града Београда бр.32/4/83),
- Правилник о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара ("Сл.лист СФРЈ" бр. 7/84),
- Правилник о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Сл. лист СФРЈ", бр.53 и 54/88 и 28/95),
- Правилник о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Сл. лист СРЈ", бр.11/96).

У поступку издавања Локацијских услова обавезно је прибављање Услова са аспекта мера заштите од пожара и експлозија од Управе противпожарне полиције.

Инвеститор подлеже обавези накнаде трошкова за изградњу склоништа.

## **2.11. ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ**

Пројектом је предвиђена изградња једног стана на 3 и 4 спрату (дуплекс), а према условима Завода за заштиту споменика културе града Београда бр. 0625/18 од 21.09.2018. године

Идејно решење је саставни део овог пројекта.

## **2.12. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ**

Сходно одредбама чл.65. Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18 и 31/19) урбанистички пројекат се израђује у складу са урбанистичким планом за урбанистичко-архитектонска разрада локације.

**Овај урбанистички пројекат је основ за издавање локацијских услова према одредбама члана 53, Закона о планирању и изградњи.**

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Љубомир Бошковић,  
дипл. инж. арх.