

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ** за изградњу објекта у Рудничкој  
бр.10 на кп 4136/1 КО Врачар



# УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

Инвеститор :	<b>Владимир ЗДЈЕЛАР</b> Рудничка бр. 10, Београд
Објекат :	Стамбено пословни објекат у Рудничкој бр.10 на кп 4136/1 КО Врачар
Врста техничке документације:	Урбанистички пројекат
Пројектант :	<b>ПРО ПЛАН инжењеринг ПР</b> Мирочка бр. 3, Београд, тел. 064 615 41 66
Одговорно лице пројектанта:	<b>Деа ЛУКИЋ</b> д.и.а.
Главни пројектант- урбаниста	<b>Деа ЛУКИЋ</b> д.и.а.
Главни пројектант архитектуре:	<b>Александар ЛИЧИНА</b> д.и.а.
Израда КТП-а :	<b>ГЕОКОД</b> Далибор СТОЛИЋ Милошев Кладенац 16 в, Београд
Број техничке документације:	<b>14/2019</b>
Место и датум:	Београд, октобар 2019

# САДРЖАЈ

- **Фото документација**
- **Зд модел**

## **ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА**

- Извод из АПРа
- Лиценца одговорног урбанисте 200 0665 04
- Лиценца одговорног пројектанта 300 5331 03
- Решење о одређивању одговорних пројектаната
- Изјава одговорних пројектаната

## **1.0. ОПШТИ ДЕО**

- 1.1. Повод и циљ израде пројекта
- 1.2. Правни основ
- 1.3. Плански основ
- 1.4. Граница и обухват пројекта парцелације  
Подаци о локацији – постојеће стање
- 1.4.1. Комунална инфраструктура – постојеће стање
- 1.5. Стечене урбанистичке обавезе
- 1.5.1. Извод из Регулационог плана два блока ( Сл. лист града Београда, бр. 13/99)
- 1.5.2. Извод из ПГРа , град Београд - целина II ( Сл. лист 16/20, 97/16, 69/17 и 97/17)  
Зона С.5. вишепородично становање у формираним градским блоковима

## **2. ПРАВИЛА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

- 3.1. Хоризонтална регулација
- 3.2. Нивелација
- 3.3. Парцелација

## **3. ОПИС РЕШЕЊА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

## **4. ПРАВИЛА ЗА ПОСТАВЉАЊЕ И ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА**

- 4.1. Намена објекта
- 4.2. Положај објекта
- 4.3. Регулациона и грађевинска линија
- 4.4. Висинска регулација и нивелација

## **5. ТАБЕЛА УПОРЕДНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА**

## **6. Технички опис - саставни део архитектонског решења**

## **7. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**

- 7.1 Услови за изградњу саобраћајних површина и паркирање
- 7.2 Услови за уређење зелених површина
- 7.3 Инжењерско геолошки услови

## **8. Услови за изградњу инфраструктуре ТЕХ. ОПИС ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ МРЕЖУ**

- 8.1. Водоводна мрежа
- 8.2. Канализациона мрежа
- 8.3. Електроенергетска мрежа
- 8.4. ТТ мрежа
- 8.5. Топловодна мрежа
- 8.6. Евакуација отпада

## **9. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ**

- 9.1. Заштита културних добара
- 9.2. Потребе од интереса за одбрану земље и заштита од елемент. непогода
- 9.3. Мере заштите од земљотреса
- 9.4. Заштита и унапређење животне средине
- 9.5. Енергетска ефикасност
- 9.6. Кретање лица са посебним потребама
- 9.7. Мере заштите од пожара

## **10. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

### **ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ**

#### **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**

- A.1. Шира ситуација 00
- A.2. Катастарско-топографски план са обухватом урбанистичког пројекта 01
- A.3. Регулационо нивелациони план 02
- A.3. Регулационо нивелациони план са основом приземља 03
- A.4. Регулационо нивелациони план са основом крова 04
- A.5. Урбанистичко решење инфраструктуре (синхрон план) 05

### **ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА и ТЕХНИЧКИ ОПИС**

Технички опис  
Идејно решење

### **ДОКУМЕНТАЦИЈА**

- Информација о локацији
- Копија плана
- Копија плана водова
- Оверени КТП
- Решење о деоби парцеле 4136
- Посебни услови ЈКП
- Мишљење Секретаријата за саобраћај
- Лист непокретности
- Правила грађења из ПГРа



# ФОТО ДОКУМЕНТАЦИЈА



Постојећи објект Рудничка 10 на кп 4136/1 и 2.



Са леве стране, на кп 4137 је објект Су +П+1 а са десне, на кп 4135/1 је објект П+5.



**Објекти у Рудничкој улици. Ширина улице је 10м. Објекат преко пута локације је П+4+2Пк.**



**Суседни објекат кп 4135/1 П+5.**



**Угао Небојшине и Рудничке**



**Објекат на кп 4145/2 у Бокелској ( поглед из дворишта Рудничке)**



## 3D PRIKAZ BLOKA





## 3D PRIKAZ IZ RUDNICKE ULICE







## ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Извод из АПРа
2. Лиценца одговорног урбанисте 200 0665 04
3. Лиценца одговорног пројектанта 300 5331 03
4. Решења о одређивању одговорних пројектаната
5. Изјава одговорних пројектаната

# А. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

## 1.0. ОПШТИ ДЕО

### 1.1. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

На основу Информације о локацији IX-05 бр. 350.1-482/2018 од 11.10.2018. издате од стране Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове, приступљено је изради Урбанистичког пројекта, у складу са важећом законском и планском документацијом а на захтев инвеститора, Владимира Здјелара, власника постојећег објекта у Рудничкој бр.10 на кп 4136/1 и 2 ( некадашња кп 4136 КО Врачар).

Циљ израде Урбанистичког пројекта је утврђивање урбанистичких услова за изградњу новог објекта као и провера идејног архитектонског решења, чиме се ствара плански основ за планирану изградњу и привођење земљишта намени.

### 1.2. ПРАВНИ ОСНОВ

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19) и
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, бр. 32/19)

### 1.3. ПЛАНСКИ ОСНОВ

- **Регулациони план два блока између Булевара Југословенске армије, улице Бокелске, Небојшине и Карађорђевог парка, општина Врачар** („Сл. лист града Београда”, бр. 13/99)
- **План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд, целине I-XIX, Целина II – Булевар краља Александра, Јужни булевар, Звездара** („Службени лист града Београда”, бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17)

ПГР грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX) - је дефинисао за преиспитане важеће детаљне планове, у конкретном случају, **Регулациони план два блока између Булевара Југословенске армије, улице Бокелске, Небојшине и Карађорђевог парка, општина Врачар** („Службени лист града Београда”, бр. 13/99“), следеће услове:

Спровођење планова донетих до 13.маја 2003. године

Преиспитани важећи регулациони планови (донети у периоду од 1995. до 13.маја 2003. год. и детаљни урбанистички планови (донети до 1995. године) остају на снази у целини или делу и спроводе се у складу са планским решењима предметних планова уз следећа ограничења:

- План парцелације са аналитичко-геодетским елементима, који је дат као саставни део урбанистичког плана или дела плана који остаје на снази, примењује се за површине јавне намене, а за остале намене прихвата се и по поднетом захтеву може се потврдити или спровести пројектом препарцелације.
- Не примењује се планом дат приказ физичке структуре планираних објеката.
- Не примењује се планом дефинисан статус објеката у смислу – руши се, реконструише се, уколико се планом дефинишу услови изградње на земљишту планираном за остале намене.



- Не примењује се планом прецизно опредељена намена објеката и делова објеката планирана (детаљно дефинисане врсте делатности и индустрије у смислу: хотел, ресторан, бутик, млечни ресторан, хемијска, козметичка индустрија, или прецизно дефинисан инвеститор.

Евентуална корекција намене, правила и параметара из важећих преиспитаних планова, донетих до 13. маја 2003. године, могућа је само за планове у целини I и II, уз сагласност Комисије за планове Скупштине града Београда.

Обавезна је израда урбанистичког пројекта за усклађивање параметара преиспитаних важећих планова са параметрима и условима дефинисаним овим планом.

У случају корекције, примењују се планиране намене, правила и параметри дефинисани у поглављу 4. Правила уређења и грађења за површине осталих намена, као и правила дефинисана у поглављу 2. Општа правила уређења и грађења, текстуалног дела овог плана, као и графички прилози 2. Планирана намена површина, 4. Зоне са истим правилима грађења.

У том случају, важећи преиспитани план садржи правила парцелације, обавезна је примена тих правила, као и примена планом дефинисаних грађевинских линија према регулационим линијама, а положај објекта према суседним парцелама и остали параметри се дефинишу према Општим правилима уређења и грађења овог плана.

Основна концепција урбанистичког решења базирана је на детаљној анализи различитих аспеката постојећег стања. У складу са ширим просторним контекстом, урбанистичким условима и ограничењима, као и са захтевима Инвеститора, овим урбанистичким пројектом дефинисане су могућности за доградњу вишепородичног стамбено пословног објекта са подземном гаражом.

У складу са дозвољеним параметрима ПГР-а, планирано је усклађивање урбанистичких параметара и изградња стамбено пословног објекта.

Према наведеном ПГР-у, земљиште обухваћено наведеном кп 4136/1, налази се у целини II - Булевар Краља Александра, Јужни булевар, Звездара, зона становања **С5** - зона вишепородичног становања у формираним градским блоковима у централној и средњој зони града.

Сходно одредбама чл. 61.-64. Закона о планирању и изградњи „Урбанистички пројекат се израђује када је то предвиђено планским документом или на захтев инвеститора, за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површина јавне намене и урбанистичко-архитектонске разраде локација.”

#### **1.4. ГРАНИЦА И ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

Предметна локација се налази на општини Врачар, у Рудничкој улици у делу између Булевара ослобођења, Бокелске и Небојшине улице. Зону карактерише матрица компактних блокова са ивичном изградњом са непотпуно формираном регулацијом улице Рудничке и објеката. Спратност објеката је од П+1+Пк до П+6+Пк у зависности од времена настанка објеката. У непосредном окружењу, претежна спратност је П+5+Пс.

Границом урбанистичког пројекта обухваћена је грађевинска парцела ГП1 која одговара кп 4136/1 КО Врачар, до планиране регулације улице и испуњава све услове дефинисане општим правилима парцелације и препарцелације дефинисаним у поглављу 2.1. Правила за уређење простора ПГРа.

Укупна површина грађевинске парцеле ГП 1, у оквиру границе урбанистичког пројекта износи 344м<sup>2</sup>.

Грађевинска парцела излази на Рудничку улицу, одакле је обезбеђен колски и пешачки приступ објекту.

У складу са општим правилима парцелације и препарцелације дефинисаним у поглављу 2.1. Правила за уређење простора, ПГР-а (целине I-XIX) планирана ГП1, испуњава све услове да се може сматрати грађевинском парцелом и то:

- Парцела има директан приступ на јавну саобраћајну површину
- Парцела задовољава све услове у погледу минималне површине парцеле и ширине фронта према јавној саобраћајној површини за предметну зону у којој се налази.

## 1.5. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ – ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

На основу Решења РГЗ-а СКН Врачар 952-02-3-228-1804/2018 од 11.02.2019. извршена је деоба кп 4136 уписане у ЛН 5053 КО Врачар на кп 4136/1 ( предметна ГП1 344м2) и 4136/2 ( 23м2) која је предвиђена за регулацију улице Рудничке.

На кп 4136/1 и 4136/2 КО Врачар налазе се постојећи објекти породице Здјелар висине П до П+1 који су предвиђени за уклањање.

Саобраћајница - Рудничка улица није изведена у планираном профилу 6м коловоз са обостраним тротоарима по 2м. Постојећи коловоз је је ширине 5м са тротоарима по 2.5м.

### 1.5.1. КОМУНАЛНА МРЕЖА - постојеће стање

**Водовод** - Постојећа водоводна мрежа у Рудничкој улици је цевовод Ø 150 mm, I висинске зоне. Постојећи објекти су прикључени на водоводну мрежу.

**Канализација** - Предметна локација припада Централном систему београдске канализације, где је заступљен општи систем канализација. Канализациона мрежа је изграђена у Рудничкој улици (ОК Ø 250). Постојећи објекти су прикључени на канализациону мрежу.

**Електроенергетска мрежа** - Предметно подручје напаја се из две изграђене ТС.Изворна ТС 10/04, KV Рег.бр.Б-1880, Рудничка 3.Постојећи објекти су прикључени на ЕД мрежу преко два постојећа бројила.

**ТК мрежа** - Постојећи тк објекти из надлежности Телекома Србија су изграђени дуж Рудничке улице.

**Топловодна мрежа** - Предметна локација припада грејном подручју ТО „Нови Београд”. Постојећи објекти нису прикључени на топоводну мрежу.

## 1.6. СТЕЧЕНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ОБАВЕЗЕ

### 1.6.1. ИЗВОД ИЗ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА

Према Регулационом плану два блока између Булевара Југословенске армије, улице Бокељске, Небојшине и Карађорђевог парка, општина Врачар („Службени лист града Београда”, бр. 13/99) предметна локација се налази у подручју предвиђеном за становање. Положај парцеле предвиђене за грађење утврђена је регулационом линијом у односу на јавне површине, границом грађевинске парцеле према суседним парцелама и потребним аналитичко-геодетским елементима: положај објекта и хоризонтална регулација објекта: Дефинисани су у оквиру грађевинских линија према графичком прилогу.

#### Правила грађења и уређења:

Максимална висина П+4; индекс заузетости **47,09%**; индекс изграђености **2,57**. У погледу планираних БРГП нове изградње могу се толерисати одступања до **+10%** под условима да се не угрозе стандарди коришћења и укупне организације и обликовања простора.

Део планираног објекта је својим уличним фронтом односно грађевинском линијом повучен од регулационе линије **2.5м**.

Сви објекти морају имати гаражу у полу-укопаним или подрумским нивоима, и таква гаража може заузети целу површину парцеле.

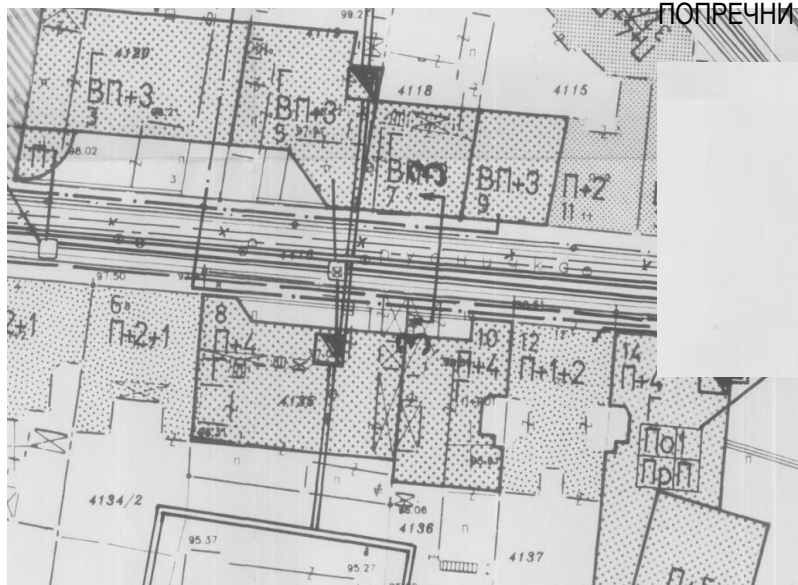


Грађевински елементи ( еркери, дократи, улазне настрешнице са и без стубова, конзолне терасе и сл.) не могу прелазити регулациону линију, а грађевинску линију могу прелазити максимално 1,00м и то у делу објекта вишем од 3,0м. Грађевинске линије приземља дате су ( уз грађевинску линију), само као позиција која се мора поштовати, док се њихово обликовно решење даје пројектом.

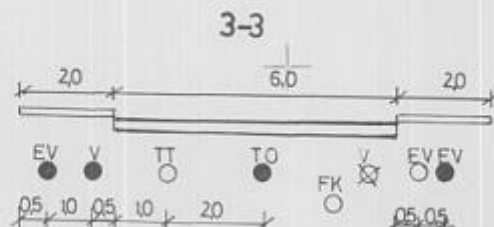
## НАМЕНА



## СИНХРОН ПЛАН



## ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛ РУДНИЧКЕ УЛИЦЕ



## РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ

### 1.6.2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ („Сл. лист“, бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17)

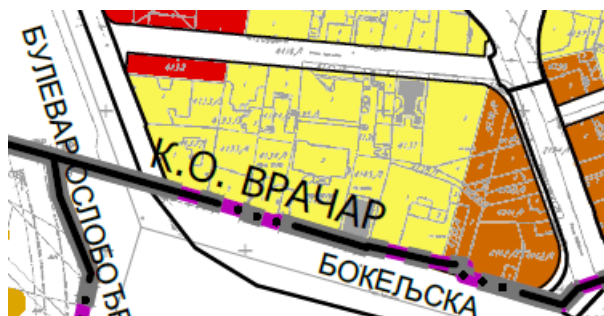
### ЗОНА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ЦЕНТРАЛНОЈ И СРЕДЊОЈ ЗОНИ ГРАДА (С5) ЦЕЛИНА II – Бул. краља Александра, Јужни булевар, Звездара.

Иако је за подручје центра Београда, целине I и II, карактеристична намена мешовити градски центри који подразумевају комбинацију становања и централних функција, вишепородично становање у формираним градским блоковима. Зону карактерише матрица компактних блокова са потпуно формираном регулацијом улица и објеката, парцелацијом и ивичном изградњом. Спратност објеката је од П+1+ПК до П+6+ПК у зависности од времена настанка објеката.

## ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

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 и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку, као и остале компатибилне намене у складу са Табелом „Компатибилност намена“ у поглављу 5. Планирана намена површина, тачка 5.1.</li> <li>однос основне и компатибилне намене у зони је дефинисан у односу мин. 80% : макс. 20%</li> </ul>
индекс заузетости парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>индекс заузетости („3“) на парцели је до 60%,</li> </ul>
висина објекта	<ul style="list-style-type: none"> <li>максимална висина венца објекта је до 24.0m, (максимална висина слемена објекта је до 27.5m) што дефинише оријентациону планирану спратност до П+6+Пк/Пс</li> </ul> <p>Максимална висина објекта (у односу на ширину улице):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>у постојећим изграђеним блоковима 1.5 ширина улице</li> <li>уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, меродавно је растојање између грађевинских линија.</li> </ul>
услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> <li>процент слободних и зелених површина на парцели је мин. 40%, а у централној зони 30%</li> <li>минимални процент зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова одземних објеката) износи 10%</li> </ul>
решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> <li>паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг простору у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.1 Правила грађења саобраћајне мреже</li> </ul>
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<ul style="list-style-type: none"> <li>објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије</li> </ul>

Према графичком прилогу бр. 2-4 „Планирана намена површина“, предметна локација налази се у површинама планираним за **становање**.

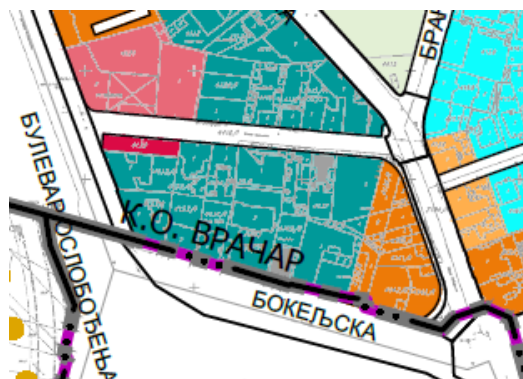


### ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

- површине за становање
- мешовити градски центри

### Типологија становања из ПГР-а

Према графичком прилогу бр. 4-4 „Подела на зоне са истим правилима грађења“, предметна локација дефинисана је као **ЗОНА С.5. - зона вишепородичног становања** формираним градским блоковима у централној и средњој зони града



- С5 - зона вишепородичног становања у формираним градским блоковима у централној и средњој зони града



**2. ПРАВИЛА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ****регулација и нивелација****2.1. ХОРИЗОНТАЛНА РЕГУЛАЦИЈА**

Хоризонтална регулација дефинисана је регулационим и грађевинским линијама и приказана је на графичком прилогу бр.02 – Регулационо нивелациони план.

**Регулациона линија (РЛ)** је линија која раздваја површину јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.

Регулациона линија је аналитички дефинисана Регулационим планом (Сл. лист 13/99).

**Грађевинска линија (ГЛ)** је линија – зона грађења, у оквиру које је обавезно постављање објеката. Дефинисана је Регулационим планом (Сл. лист 13/99) грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице. **Део објекта је на регулационој линији а део је повучен од регулације 2.5м.**

**Грађевинска линија подземних делова објекта** (гараже и сл.) поклапа се са бочном границом парцеле а према регулацији се поклапа са надземном грађевинском линијом.

**2.2. НИВЕЛАЦИЈА**

Нивелационо решење је условљено нивелетама саобраћајница и катама терена.

**2.3. ПАРЦЕЛАЦИЈА**

Постојећа кп 4136/1 је грађевинска парцела која испуњава услове дефинисане општим правилима парцелације и препарцелације дефинисаним у поглављу 2.1.Правила за уређење простора ПГР-а“.

**3. ОПИС РЕШЕЊА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

**Урбанистичко архитектонско решење изградње вишепородичног стамбено пословног објекта са подземном гаражом.**

Локација на којој је планирана изградња вишепородичног стамбеног објекта са једним локалом, у Рудничкој број 10 се налази у оквиру блока који је започео реализацију у складу са „ Регулациони план два блока између Булевара Југословенске армије, улице Бокелске, Небојшине и Карађорђевог парка („Сл. лист града Београда”, бр. 13/99). С обзиром на то да је већим делом сам блок, као и шира зона иницирала трансформацију постојећег урбаног ткива, приликом дефинисања урбанистичких параметара и архитектонског обликовања неопходно је прихватити и ускладити се са композиционим и функционалним елементима постојеће изградње.

**4. ПРАВИЛА ЗА ПОСТАВЉАЊЕ И ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА****Зона С.5.**

Изградња објекта се ради на формираној грађевинској парцели у оквиру допуштених параметара прописаних ПГР-ом у зони С5. и Регулационим планом два блока .

Саставни део УП-а је идејно архитектонско-урбанистичко решење на основу кога се исказују остварени урбанистички параметри (упоредна табела са оствареним урбанистичким параметрима).

- Висина изградње објекта **2По+Су+П+3+Пс** односно 1.5 ширина улице у нижем делу и до **2По+Су+П+5+Пс.** и вишем делу где је објекат повучен од регулације.
- **Степен заузетости земљишта** под објектима је max. 60%. – остварено **56%**.
- Подземна етажа max 90% - остварено **89%**.
- Објекат је двострано узидан у низу.
- Објекат је постављен са десне стране према кп 4135/1 на калкан постојећег објекта П+5.
- Објекат је каскадиран у складу са одредбама плана за постављање грађевинске линије. Висина нижег дела је на 13.20м ( дозвољено 15м.- 1.5 ширине улице)
- Висина објекта у дворишном делу задовољава услов од ½ висине од коте терена до краја парцеле.

#### 4.1. НАМЕНА ОБЈЕКТА

Стамбено-пословни објекат подељен је у три функционалне целине груписане по етажама.

- Објекат се састоји од једног пословног простора и 11 станова различитих структура.
- Сутеренска етажа је намењена за смештај станарских остава.
- Паркирање је предвиђено у два нивоа подрумске етаже, до којих се аутомобили спуштају ауто лифтом.
- Два подземна нивоа и сутерен су намењени паркирању путничких аутомобила, станарским оставама и потребним техничким просторијама.
- Део приземља је предвиђен за један пословни простор. У приземљу је улазни хол за стамбени део, који је пројектован на вишим етажама. Прилаз светларнику је планиран поред стана бр. 1 у приземљу.
- На нивоу сваког спрата пројектована су два стана осим у приземљу где је један стан и један пословни простор.
- На вишим етажама пројектовани су станови различитих структура - укупно 11 станова, по два стана на спрату осим на последњој етажи где постоји 1 стан + 1 дуплекс. Све стамбене етаже и два подземна нивоа гаража повезани су вертикалном комуникацијом, степеништем и путничким лифтом.

#### 4.2. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА - Простор у коме је дозвољена градња

Регулација је дефинисана Регулационим планом два блока ( Сл. лист 13/99).

- Објекат је двострано узидан, према кп 4137 и кп 4135/1 КО Врачар ( прати калкан тог објекта).
- Простор за изградњу је дефинисан грађевинским линијама, односно минималним растојањем према регулационој линији , као и границама грађења.
- Парцела је правоугаоног облика површине 344м<sup>2</sup>.
- Објекат је постављен на парцелу у оквирима грађевинских линија и допуштене спратности дате правилима градње и идејним архитектонским решењем.
- Габарит објекта произашао је у првом реду из урбанистичких услова – дефинисаних грађевинских линија Регулационим планом, степена заузетости и правила градње, односно односа волумена према бочним границама парцеле и бочним објектима. Такође габарит објекта је последица функционалне организације станова.
- Колски и пешачки приступ су из Рудничке улице.
- За пословни простор (локал опште намене) пројектован је засебан приступ са нивоа улице.
- Улаз у подземну гаражу (два нивоа) предвиђен је из Рудничке улице са једним улазом и излазом путем ауто-лифта.
- Планирана је подземна гаража са оставама и техничким просторијама на два нивоа која обухвата 89% површине парцеле ( 307м<sup>2</sup> ) .

Положај објекта приказан је на графичком прилогу бр.02 „Регулационо нивелациони план са аналитичко геодетским елементима „ Р 1: 250.

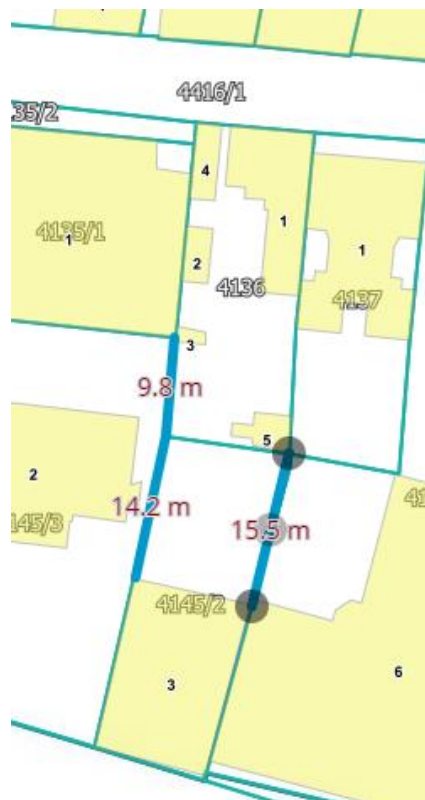
#### 4.3. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

Регулациона линија се поклапа са границом кп 4136/1 КО Врачар. Према Рудничкој улици објекат је постављен на регулационој линији односно грађевинска и регулациона линија се поклапају у делу улаза у гаражу и објекат, други део објекта је повучен од регул. линије 2.5м. како је дефинисано Регулационим планом.

Према дворишту грађевинска линија је постављена тако да се обезбеди планирано заузеће парцеле. Граница грађења, према задњој граници парцеле, је дефинисана суседним објектима у складу са Регулационим планом и дозвољеним заузећем .



Према левом бочном суседу, чија спратност је П+5, поштоване су димензије калкана.



- Границе грађења, према бочним границама парцеле, су дефинисане на 0 м (обострано узидан објект).
- Према бочном десном суседу на кп 4137 пројектован је светларник облика и површине у складу са прописима. Прилаз светларнику је поред стана 1. у приземљу.
- Удаљење од наспрамног дворишног суседног објекта на кп 4145/2 је око 22,5м.
- Удаљење објекта од задње границе парцеле је између 9.60 и 11.92м.



#### 4.4. ВИСИНСКА РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА

Коте природног терена су у нагибу и у уличном делу су између 97.82 мнв и 97.99 и 96.01 и 96.04 мнв. у дворишном делу.

- Кота приземља на улазу у зграду  $+0.00$  је на 99.08 мнв.
- Кота улаза у локал је 97.88 а кота локала је на 97.93мнв.
- Кота приступа колском лифту је 97.88.

Спратност објекта је **По1+По2+Су+П+3+Пс до 5+Пс.**

Профил улице Рудничке између грађевинских линија је 10м и 12.50м, тако да планирани корпус објекта са каскадирањем маса задовољава потребна удаљења.

У вертикалној регулацији према улици објекат је испоштовао висину десног суседног објекта.

- Висина венца од приступне коте терена на грађевинској линији до венца нижег дела објекта - изнад трећег спрата је **14.40м (112.28мнв).**
- Висина венца од приступне коте терена на повученој грађевинској линији до венца вишег дела објекта је **17,40м (115.28мнв)**
- Висина венца објекта од прист. коте терена до венца повученог спрата је **20,33м (118,21мнв).**
- Висина слемена објекта од приступне коте терена је **23.33м. (121.21мнв).**

Терен је у природном нагибу од 1.88цм од улице 97.88мнв до коте задње ивице парцеле 96мнв, што је условило формирање сутерена на коти  $-3.20$  ( 95.88мнв) . У сутерену су смештене станарске оставе.

Према ПГР-у у улицама које већ имају формирану висинску регулацију, висина нових зграда може да се усклади са затеченом висинском регулацијом. усклађивање висине постојећих и планираних објеката се односи на висину венца објекта. Одступање од 1/5 спратне висине се рачуна за складно повезивање

##### Нумерички показатељи за грађевинску парцелу

површина грађевинске парцеле	344 м2
П под објектом	193 м2
П под објектом у приземљу	185 м2
БРГП корисних етажа	1.297м2
БРГП подземне етаже	799 м2
однос становање пословање (%)	97.5% : 2,5%
степен заузетости „з“	56%
степен заузетости „з“ у приземљу	54%
заузетост подземном етажом	89%
спратност објекта	По1+По2+Су+П+5+Пс
висина венца нижег дела	14.40 м
висина венца вишег дела на гл	17.40м
висина венца повучене етаже	20.33 м
висина слемена објекта	23,32 м
број стамбених јединица	11
број пословних јединица	1
слободне и зелене површине	43%
зелене пов у дир. контакту са тлом	10.7%
број гаражних места – остварено	14
бр. гараж. места - становање 11х1.1	12
бр. гараж. места – посл. 80м2/1ПМ	1

Бруто површина надземних етажа је .....**1.297.00.м2**

Бруто површина подземних етажа је .....799.00 м2

Укупно БРГП (по СРПС-у) .....**2.096.00м2**

**5. ТАБЕЛА УПОРЕДНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА кп 4136/1; П парцеле = 344,00м2**

ПАРАМЕТРИ	Према Регулационом плану	Плански по ПГР-у	Остварено УП-ом
Основна намена	вишепородично становање	вишепородично становање	вишепородично становање
Степен заузетости(3)	47/09%	60%	<b>56%</b> Приземље -54%
Површина под објектом надземна	162м2	206,4м2	<b>193.00м2</b> Приземље -185.00м2
Индекс заузетости подземним етажама	100%	90%	<b>89%</b>
Површина под објектом подземна	344м2	309.6м2	<b>307 м²</b>
Спратност објекта	П+4	до П+6+Пк/Пс	<i>По1+По2+Су+П+3+Пс нижи део</i> <b>По1+По2+Су+П+5+Пс.</b>
БРГП БРГП ( по СРПС) Надземно и подземно	972.488м2	/	<b>1.297.00м2</b> 2.096.00м2 по СРПС (1.297.00 + 799.00м2)
Максимална висина венца	1,5 ширине улице	Макс. висина венца објекта је до 24.0m,	<b>14.40м</b> (112.28мнв) нижи део <b>20.33м</b> (118.21мнв) виши део
Максимална висина слемена	Дефинисана је је висина П+4 у Регулаци. нивелационом решењу	максимална висина слемена објекта је до 27м што дефинише оријентациону планирану спратност до П+6+Пк/Пс	<b>23.32м</b> ( 121.21мнв) <27,00м
Макс.висина објекта (у односу на ширину улице) Ширина Рудничке улице у делу кп 4136/1 до објекта преко пута је 10м – <b>15м</b> а у делу где је повучена грађ. линија 2.5м је <b>18.75</b> <i>постоје две висине венца због две грађевинске линије</i>	са назнаком спратности као оријентационог податка	1.5 шир. улице <b>15м</b>  Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, меродавно је растојање између грађев. линија - <b>18,75м2</b>	<b>14.40м</b> ( 112.28мнв) < <b>15м</b> у ужем делу на грађ.линији  <b>17.40м</b> (115.28мнв) < <b>18.75м</b> у ширем делу на грађ.линији
кота приземља стамбеног дела		1.6м од највише коте приступне саобраћајнице	1.2м (99.08мнв)
кота приземља пословног дела	0,20м од коте улице	Макс. 0.2м од приступне саобраћајнице	0.05м (97.93мнв)
растојање од бочног суседа	двострано узидан објекат ( без отвора)		
светларници	поштован је постојећи светларник ка левом суседу на кп 4137		
број стамбених јединица	/		<b>11</b>
број локала	/		<b>1</b>

однос становања и пословања		<b>80% : 20%</b>	97.5% : 2,5%
проценат слободних и зелених површина		Мин. 40%= 136,80м <sup>2</sup>	<b>43%</b> 150,00м <sup>2</sup>
проценат зелених површина у директном контакту са тлом		Мин.10% у директном контакту са тлом	<b>10,7%</b> 37м <sup>2</sup>
паркирање- становање и пословање		1.1.ПМ/стану 1ПМ на 60 м <sup>2</sup> пословног простора  Укупно 13ПМ	1.1ПМ x 11 станова = <b>12 ПМ</b> Локал - <b>1ПМ</b> ( 21.60м <sup>2</sup> ) <b>1 ПМ за инвалида</b> <b>Укупно 14ПМ</b>

**6. ТЕХНИЧКИ ОПИС АРХИТЕКТОНСКОГ РЕШЕЊА је саставни део пројекта архитектуре.**

## **7. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**

### **7.1. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА И ПАРКИРАЊЕ**

Саобраћајни приступ предметној парцели отвараје из Рудничке улице. Ширина улице са тротоарима је 10.00м.

Возила су смештена у гаражи капацитета 14ПМ која је пројектована у подрумским етажама као двоетажна гаража којој се приступа ауто -лифтом.

Колски приступ је аутолифтом са улазом иза регулационе линије са котом приступа **±0.00 / 97.88мнв.** Кота подрума -2. је 90.68 кота подрума -1. је 93.28.

Обзиром да је део објекта где је улаз у подземну гаражу постављен на регулациону линију, тако је и пешачки приступ пројектован од регулационе линије степеништем до коте приземља.

Приступна кота пешачког и колског приступа је 97.88мнв.

Иначе гаража спада у категорију средњих подземних гаража и пројектована је уважавајући захтеве везане за заштиту од пожара.

Колски приступ је планиран преко упуштених ивичњака и ојачаних тротоара.

У нивелационом смислу поштована је нивелација улице.

Број места за смештај путничких возила одређен је према нормативима, минимум једно место за :

- становање: 1,1 паркинг место (ПМ) за сваку стамбену јединицу;
- пословање: 1 ПМ на 60 м<sup>2</sup> НГП;

Радијуси скретања при уласку/изласку у парцелу су димензионисани су према важећим нормативима за путничка возила и према условима:

- Услови Секретаријата за саобраћај - Сектора за планску документацију IV- 08 бр.344.6-54/2019 од 30.04.2019. године.

### **7.2. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА**

Пројектом је обезбеђен минимум од 10,7% слободних зелених и незастртих површина на парцели.

Зелене површине су предвиђене у задњем делу дворишта, изнад гараже, која је на 41,1% парцеле, ван габарита објекта је решена као „кровни врт“ са прописном подлогом, изолационим слојем и слојем плодне хумусне земље дебљине мин. 60цм. Обезбеђено је контролисано одводњавање стазама и риголама. Слободне површине ће бити поплочане и затрављене .

- Услови ЈКП „Зеленило Београд“ бр.16992/1 од 16.07.2019. године.



### 7.3. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Рејон обухвата терене погодне за урбанизацију. Све средине у природној конструкцији терена имају повољна својства у погледу носивости и стишљивости. Као такве пружају повољне услове у погледу носивости и стишљивости. Максимални ниво подземне воде креће се од 2.8 до 12м.и везан је за делувијалне седименте. Реон је стабилан у природним условима.

При изградњи објекта потребно је рачунати на сезонска или стална водозасићења и доток воде у ископ. Из тог разлога ће бити предвиђена одговарајућа хидротехничка заштита објекта у току извођења радова и експлоатације објекта. Посебна пажња ће бити усмерена на заштиту околних објеката.

У даљој фази пројектовања потребно је урадити детаљна геотехничка истраживања како би се извршио избор најадекватнијег начина и дубине темељења, као и заштита ископа и суседних објеката.

Сва истраживања урадити у складу са Законом о геолошким истраживањима "Сл.гл РС", бр. 44/95, као и Законом о планирању и изградњи .ПОСЕБНИ УСЛОВИ За сваки планирани објекат урадити детаљна геотехничка истраживања која ће тачно дефинисати начин и дубину фундаирања објекта а све 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).

## 8. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ИНФРАСТРУКТУРЕ

### 8.1. Водовод

Водоводна мрежа на предметној локацији припада I висинској зони београдског водоводног система. У Рудничкој улици налази се постојећа, ливено гвоздена, водоводна мрежа Ø150мм.

- Прилог: Услови ЈКП „ Београдски водовод и канализација", број Н/317 од 17.04.2019.

### 8.2. Канализација

Предметно подручје припада територији Централног канализационог система где је заступљен општи систем канализације. Предвиђено је да реципијент за отпадне воде са предметне парцеле буде општи канал Ø250мм у Рудничкој улици.

Користиће се постојећи прикључак уколико хидраулички прорачун покаже да он задовољава потребе објекта . Пречник цеви на прикључку не сме бити мањи од Ø150мм Прикључење гаража и других објеката који испуштају воде са садржајем уља, масти, бензина и др., вршиће се преко таложника (одвајача) масти и уља.

- Прилог: Услови ЈКП „ Београдски водовод и канализација", број 0/164 од 13.05.2019.

Начин прикључења, као и положај планиране водоводне, канализационе, електро, ТТ и топлотне мреже приказан је на графичком прилогу урбанистичко решење инфраструктуре - Синхрон план 05.

### 8.3...Електроенергетска мрежа

Објекат се прикључује на дистрибутивни електроенергетски систем на страни напона 0,4 KV. Изворна ТС 10/04, KV Рег.бр.Б-1880, Рудничка 3.

Потребно је изградити нови прикључак подземним каблом тип ХР00-АСЈ 3х 150+70мм<sup>2</sup> од КПК на објекту Рудничка 8 до КПК коју је потребно уградити на фасади предметног објекта. За потребе лифтова, хидроцила и подстанице предвидети посебну КПК. Прикључење објекта на НН ел. мрежу ће бити могуће по прикључењу предметног објекта на систем даљинског грејања. Постојећа ел. бројила треба укинути.

- Прилог: Услови ЕПС Дистрибуција број 80110, ГС, Е-1926/19 од 22.04. 2019.

#### **8.4. Телекомуникациона мрежа**

Предметни објекат припада кабловском подручју ИС „Свети Сава“. Приступна тк мрежа изведена је кабловима положеним у ТК канализацију или слободно у земљу, а претплатници су преко унутрашњих односно спољашњих извода повезани са дистрибутивном тк мрежом.

##### Технички услови:

На предметном подручју се потребе за тк услугама, у зависности од захтева корисника могу реализовати на више начина и код различитих у складу са најновијим смерницама за планирање и пројектовање тк мреже уз примену нових технологија.

Узимајући у обзир планирану изградњу стамбено пословног објекта биће потребно да се обезбеди једна микролокација у планираном објекту за смештај тк опреме.

#### **8.5. Топловодна мрежа**

Предметна локација припада грејном подручју **ТО " Нови Београд "** магистрала М6.

Испорука топлотне енергије у ЈКП "Београдске електране" врши се у складу са Правилима о раду дистрибутивних система ("Сл.лист града Београда" бр.54/14).

Идејним решењем је пројектована топлотна подстанца у објекту, преко које се објекат прикључује на топлификациону мрежу у Рудничкој улици. Прикључење на систем даљинског грејања је са постојећег топловода пречника Ø139.7/225 дуж Рудничке улице и постојећег прикључног топловода Ø60.3/125.

Прикључак се остварује изградњом предизолованог прикључног топловода DN50, Предвиђеног за укупни претпостављени капацитет за грејање објекта од Q=65kW.

- **Прилог: Услови ЈКП Београдске електране, број II- 3179/2 од 07.05.2019.**

**Гасовод:** У широј зони око предметне парцеле нема постојећих нити планираних гасовода као ни објеката гасоводне инфраструктуре.

#### **8.6. Евакуација отпада**

За евакуацију комуналног отпада из планираног објекта биће обезбеђен контејнер запремине 1100 литара, габаритних димензија 1.37 x 1.20 x 1.45м.

- **Прилог: Услови ЈКП «Градска чистоћа», број 10677 од 02.07.2019.**

### **9. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ**

#### **9.4. ЗАШТИТА КУЛТУРНИХ ДОБАРА**

Предметна локација и објекти у непосредном суседству није под заштитом Завода за заштиту споменика културе. У непосредној близини предметне локације налази се простор Карађорђевог парка који је проглашен за знаменито место под називом споменик и гробље ( Решење Завода 3/24 од 07.06.1965.г) и категорисан је као културно добро од великог значаја. ( Сл. гласник СРС бр.17/79).

Територија Регулационог плана се налази у близини просторно културно историјске целине Котез Неимар који ужива статус претходне заштите.

У случају да се при извођењу земљаних радова на подземним инсталацијама и темељењу објекта пронађу објекти или предмети од интереса за заштиту, потребно је спровести мере у складу по члану 110. Закона о културним добрима ("Сл.Гласник РС", бр.71/94).

#### **9.5. ПОТРЕБЕ ОД ИНТЕРЕСА ЗА ОДБРАНУ ЗЕМЉЕ И ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАР. НЕПОГОДА**

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.

## 9.6. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЗЕМЉОТРЕСА

Ради заштите од земљотреса, стамбени објекат пројектовати у складу са:

- Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Сл. лист СФРЈ", бр. 52/91);
- Објекти морају бити категоризовани и реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Сл. лист СФРЈ“ број. 31/81, 49/82, 29/83, 2/88, 52/90).

Све прорачуне сеизм. стабилн. заснивати на посебно израђеним подацима микросеизмичке реонизације

## 9.7. ЗАШТИТА И УНАПРЕЂЕЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Уређење планиране локације пројектовати тако да се функционално и естетски задовоље највиши критеријуми и да се, при томе, објекат правилно уклопи у затечено окружење и допринесе унапређењу и квалитету животне средине у њему.

При пројектовању планираног објекта примети посебне архитектонско-грађевинске мере за заштиту од претераног загревања и губитка топлоте, као и претеране инсолације и буке.

У подземној етажи, намењеној паркирању возила предвидети систем принудне вентилације, систем за праћење концентрације угљенмооксида, инсталације ВиК, контролисано прикупљање запрљаних вода, њихов третман у сепаратору замасти и уља а пре упуштања у канализациони систем, као и одржавање и пражњење сепаратора, у складу са важећим прописима, нормативима и стандардима.

## 9.8. ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ

Пројекат је урађен у складу са ПРАВИЛНИКОМ О ЕНЕРГЕТСКОЈ ЕФИКАСНОСТИ ЗГРАДА ( Сл. гласник РС бр. 61/2011).

Архитектонске мере енергетске ефикасности:

- Објекат пројектовати тако да се макс. искористи потенцијал локације: сунце, ветар и зеленило
- Пројектом предвидети адекватну изолацију и вентилацију крова
- У што већој мери користити природну вентилацију простора
- Допринети задржавању топлоте и коришћењу топлотних добитака: изолацијом спољашњих зидова, избором материјала и решавањем детаља, елиминисањем топлотних мостова; применом квалитетних стакала и рамова прозора и врата, као и процентом застакљења фасаде
- Објекат пројектовати са високом заптивеношћу фасадног омотача
- Изолација преградних зидова
- Изолација подова
- Смањење инфилтрације
- Увођење дневне светлости и примена система контроле осветљаја
- Фарбање плафона и зидова рефлексином бојом
- Примена ефикасније опреме и инсталација у објекту

## 9.9. КРЕТАЊЕ ЛИЦА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА

При пројектовању и реализацији објекта применити решења која ће омогућити инвалидним и хендикепираним лицима неометано и континуално кретање и приступ објектима у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл.Гласник РС", бр.22/15).



#### 9.10. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

Објекти морају бити реализовани у складу са Законом о заштити од пожара („Сл.гласник РС“ бр. 111/09) и Законом о ванредним ситуацијама („Сл.гласник РС“ број 111/09).

Изградњу реализовати у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС“, бр 111/2009, 20/2015), Закона о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Службени гласник РС“, бр 54/15) и правилника и стандарда који ближе регулишу изградњу објекта.

- Објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу која се по притиску и протоку пројектује у складу са Правилником о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Сл.гласник РС“ бр. 3/2018).
- Објекти морају бити реализовани у складу са Одлукама о техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Сл.лист града Београда“ бр. 32/4/83), Правилником о условима и техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Сл. лист РС“ бр. 58/12) и Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Сл.лист СФРЈ“ бр. 53,53/88 и 28/95) и Правилником о техничким нормативима за заштиту објекта од атмосферског пражњења („Сл.лист града Београда“ број 32/4/83).
- Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила, сходно Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Сл. лист СРЈ“, бр. 8/95), по коме најудаљенија тачка коловоза није даља од 25 м од габарита објекта;
- Објекат мора бити реализован у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Сл. лист СФРЈ“, бр. 53, 54/88 и 28/95), Правилником о техничким нормативима за заштиту објекта од атмосферског пражњења („Сл. лист СРЈ“, бр. 11/96);
- Објекат мора бити реализован у складу са Правилником о безбедности лифтова („Сл.гл. РС“, 101/10);
- Објекат мора бити реализован у складу са Правилником о техничким нормативима за лифтове на електрични погон за вертикални превоз лица и терета („Службени лист СФРЈ“, бр. 16/86 и 28/89);
- 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).

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

- Правилником о тех. нормативима за заштиту објекта од атмосфер. пражњења („Сл.гл. СРЈ“, 11/96),
- Правилником о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију („Сл. глас. СФРЈ“, 87/93),
- Правилник о тех. нормативима за пројект. завршних радова у грађевинарству („Сл.гл СФРЈ“, бр.87/93),

#### 10. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

Сходно одредбама чл. 60.-64. Закона о планирању и изградњи (Сл. Гласник РС бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18 31/19 и 37/19), овај Урбанистички пројекат се израђује за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације.

Овај Урбанистички пројекат је основ за издавање локацијских услова према одредбама чл.53а. Закона о планирању и изградњи.

Одговорни урбаниста

октобар 2019.

Деа ЛУКИЋ д.и.а.

# ГРАФИЧКИ ДЕО

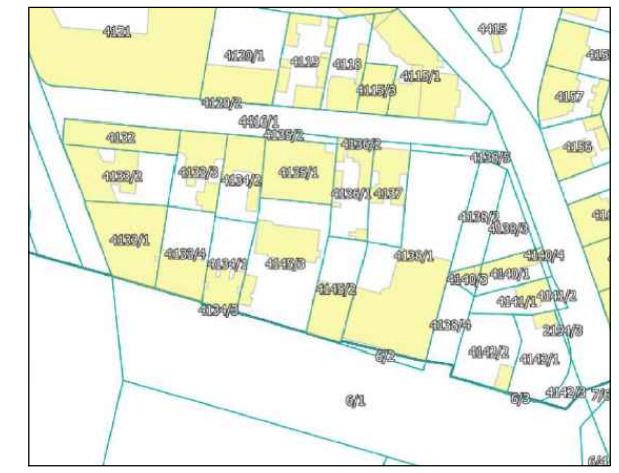
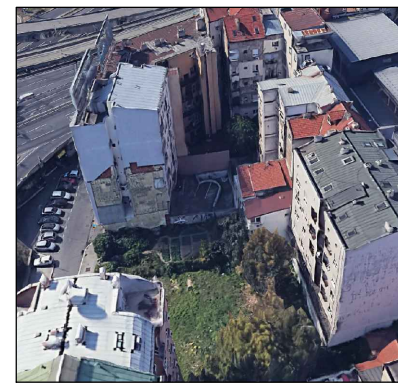
- **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**

- Шира ситуација
- Катастарско-топографски план са границом урбанистичког пројекта
- Регулационо нивелациони план
- Регулационо нивелациони план са основом приземља
- Регулационо нивелациони план са основом крова
- Урбанистичко решење инфраструктуре (синхрон план)

- **ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ са техничким описом**

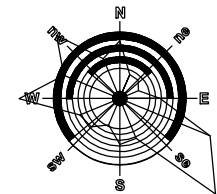
Технички опис

Идејно решење



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ	
за изградњу објекта у Рудничкој бр.10 на кп 4136/1 КО Врачар	
РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН	
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА Деа ЛУКИЋ д.и.а.	ПРО ПЛАН ИНЖЕЊЕРИНГ Деа Лукић ПР 11000 Београд Мирочка бр.3
САРАДНИК Зорица Ђорђевић д.и.а.	НАРУЧИЛАЦ ПРОЈЕКТА Владимир Здјелар Рудничка бр.10 Београд
P1:250 окт. 2019	00





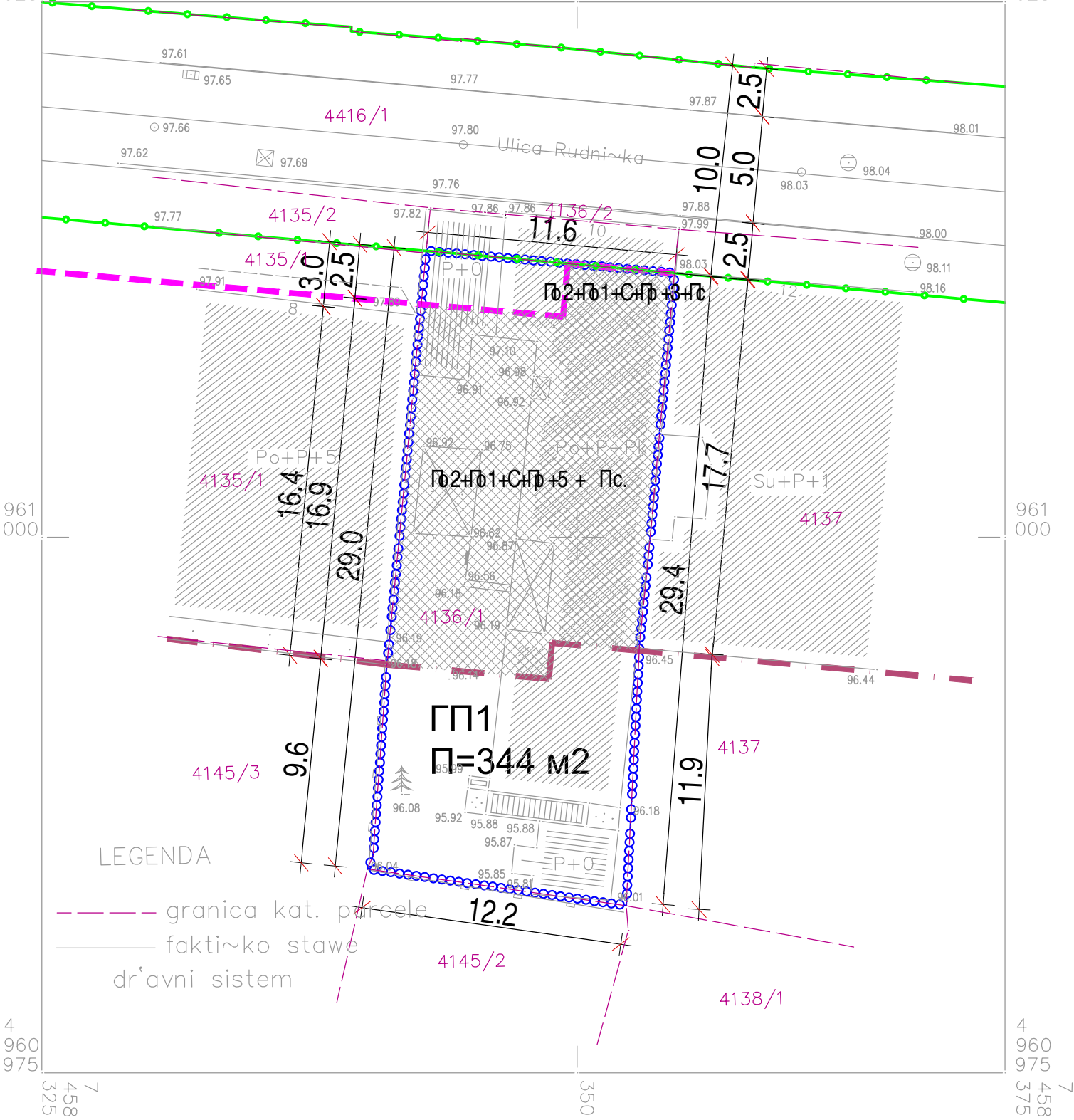
KATASTARSKO – TOPOGRAFSKI PLAN

Lokacija: Ul. Rudnička br.10, KP.4136/1

Republika Srbija  
Grad Beograd

4  
961  
025  
KO. Vračar

4  
961  
025



961  
000

961  
000

4  
960  
975

4  
960  
975

Beograd

Razmera 1: 250

Snimio i obradio: Februar 2019g.  
Ovlašćena geodetska agencija:  
GEOKOD – D.Stolić

ЛЕГЕНДА:

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА
- ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ГРАНИЦА ГРАЂЕЊА
- ЗОНА ГРАЂЕЊА

- LEGENDA
- granica kat. parcele
  - faktičko stave državni sistem

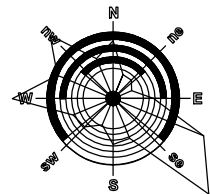
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за изградњу објекта у Рудничкој бр.10  
на кп 4136/1 КО Врачар

ОБУХВАТ ПРОЈЕКТА

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА Деа ЛУКИЋ д.и.а.	ПРО ПЛАН ИНЖЕЊЕРИНГ Деа Лукић ПР 11000 Београд Мирочка бр.3
САРАДНИК Зорица Ђорђевић д.и.а.	НАРУЧИЛАЦ ПРОЈЕКТА Владимир Здјелар Рудничка бр.10 Београд

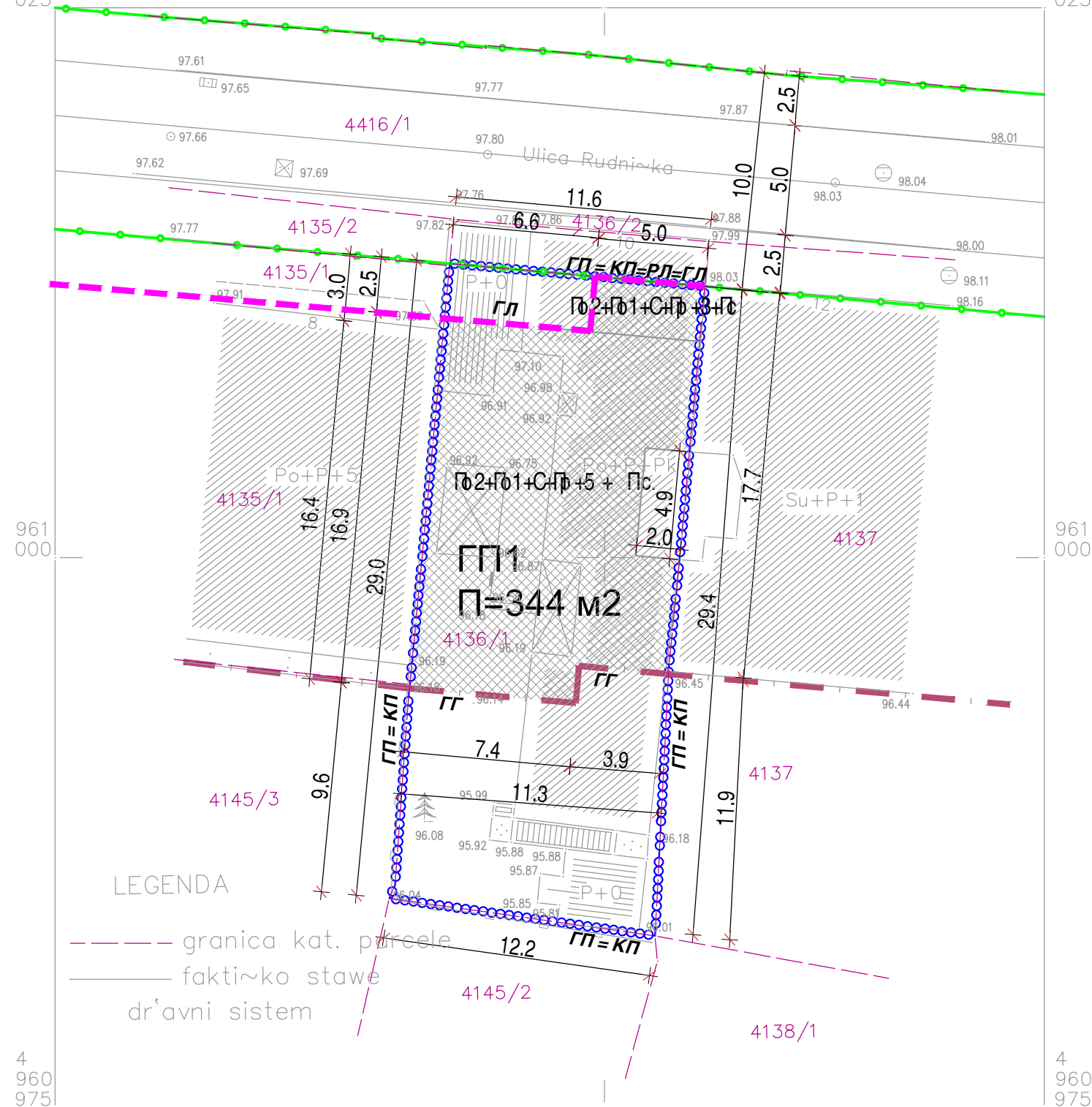
P1:250 окт. 2019



KATASTARSKO – TOPOGRAFSKI PLAN  
Lokacija: Ul. Rudnička br.10, KP.4136/1

Republika Srbija  
Grad Beograd  
KO. Vračar

4 961 025 4 961 025



961 000

961 000

4 960 975

4 960 975

LEGENDA  
--- granica kat. parcele  
— faktičko stave  
dr'avni sistem

ЛЕГЕНДА:

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА ГП
- ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ КП
- 4136/1 БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА РЛ
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ГЛ
- ГРАНИЦА ГРАЂЕЊА ГГ
- ЗОНА ГРАЂЕЊА

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за изградњу објекта у Рудничкој бр.10  
на кп 4136/1 КО Врачар

РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА  
Деа ЛУКИЋ д.и.а.

ПРО ПЛАН ИНЖЕЊЕРИНГ  
Деа Лукић ПР  
11000 Београд  
Мирочка бр.3

САРАДНИК  
Зорица Ђорђевић д.и.а.

НАРУЧИЛАЦ ПРОЈЕКТА  
Владимир Здјелар  
Рудничка бр.10  
Београд

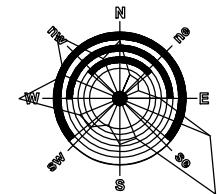
P1:250 окт. 2019

02

Beograd

Razmera 1:250

Snimio i obradio: Februar 2019g.  
Ovlašćena geodetska agencija:  
GEOKOD – D.Stolić



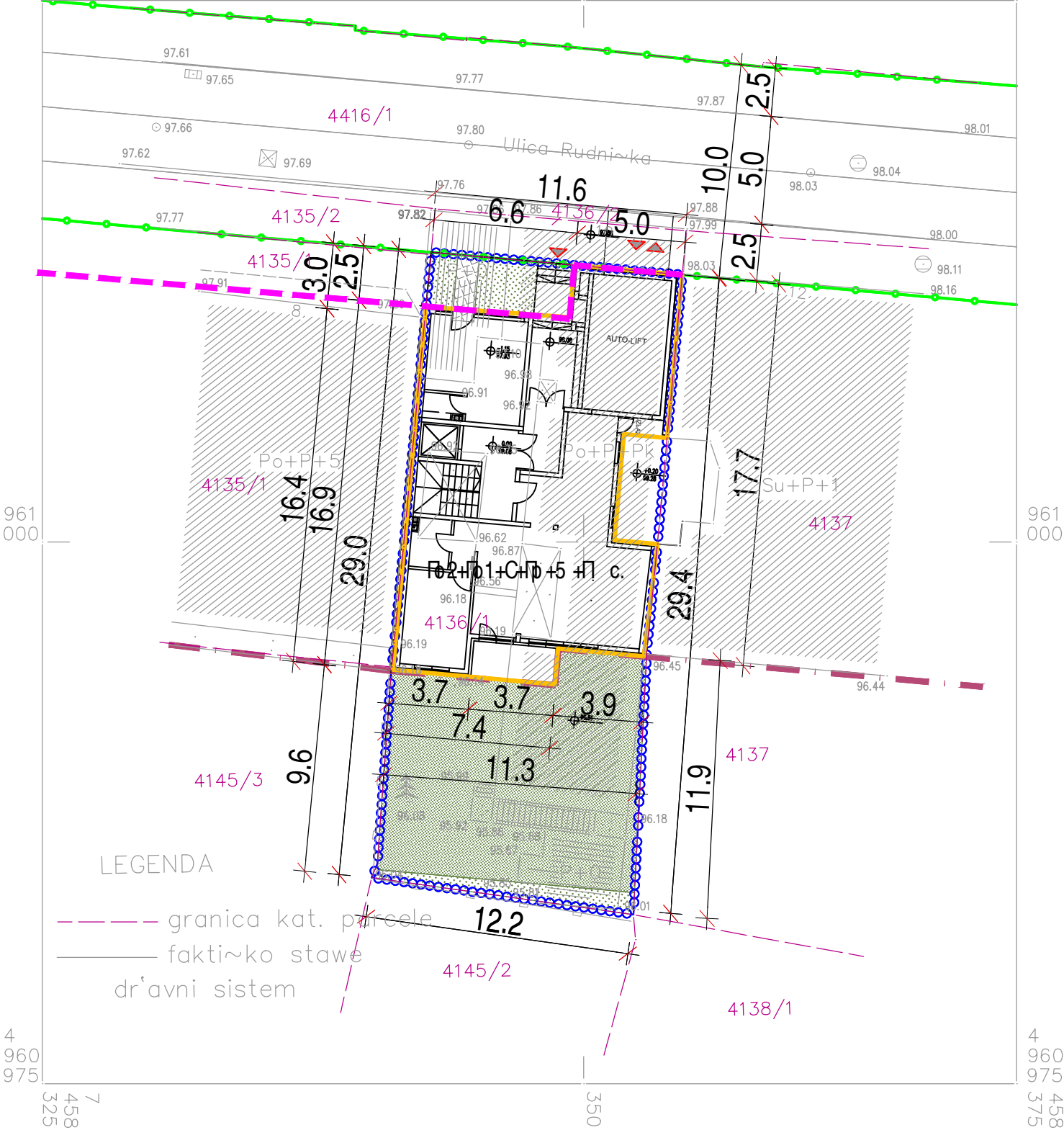
KATASTARSKO – TOPOGRAFSKI PLAN

Lokacija: Ul. Rudnička br.10, KP.4136/1

Republika Srbija  
Grad Beograd

4  
961  
025  
KO. Vračar

4  
961  
025



961  
000

961  
000

4  
960  
975

4  
960  
975

458  
325  
Beograd

458  
375

Razmera 1:250

Snimio i obradio: Februar 2019g.  
Ovlašćena geodetska agencija:  
GEOKOD – D.Stolić

ЛЕГЕНДА:

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА
- ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ГРАНИЦА ГРАЂЕЊА
- ЗОНА ГРАЂЕЊА
- ПЛАНИРАНИ ПЕШАЧКИ ПРИСТУП НА ПАРЦЕЛУ
- ПЛАНИРАНИ КОЛСКИ ПРИСТУП НА ПАРЦЕЛУ
- ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКАТ
- ПЛАНИРАНО ЗЕЛЕНИЛО У ДИРЕКТНОМ КОНТАКТУ СА ТЛОМ
- ПЛАНИРАНО ЗЕЛЕНИЛО
- ПОПЛОЧАВАЊЕ

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за изградњу објекта у Рудничкој бр.10  
на кп 4136/1 КО Врачар

РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН  
СА ОСНОВИМ ПРИЗЕМЉА

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА  
Деа ЛУКИЋ д.и.а.

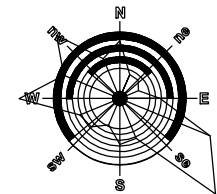
ПРО ПЛАН ИНЖЕЊЕРИНГ  
Деа Лукић ПР  
11000 Београд  
Мирочка бр.3

САРАДНИК  
Зорица Ђорђевић д.и.а.

НАРУЧИЛАЦ ПРОЈЕКТА  
Владимир Здјелар  
Рудничка бр.10  
Београд

P1:250 окт. 2019

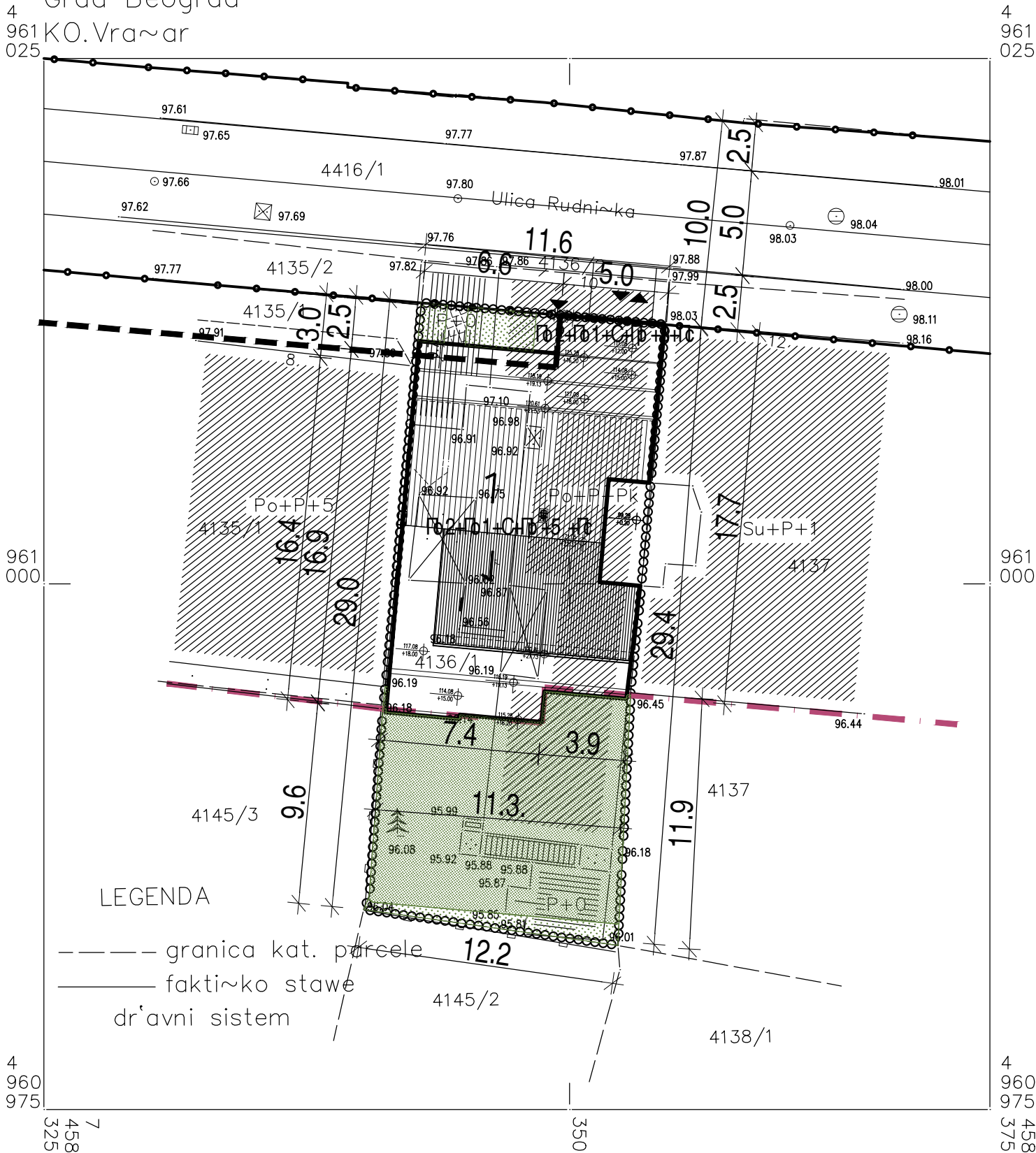




KATASTARSKO – TOPOGRAFSKI PLAN

Lokacija: Ul.Rudnička br.10, KP.4136/1

Republika Srbija  
Grad Beograd  
KO.Vračar



LEGENDA  
----- granica kat. parcele  
———— fakti~ko stawe  
dr'avni sistem

ЛЕГЕНДА:

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА
- ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- 4136/1 БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ГРАНИЦА ГРАЂЕЊА
- ЗОНА ГРАЂЕЊА
- ПЛАНИРАНИ ПЕШАЧКИ ПРИСТУП НА ПАРЦЕЛУ
- ПЛАНИРАНИ КОЛСКИ ПРИСТУП НА ПАРЦЕЛУ
- ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКАТ
- ПЛАНИРАНО ЗЕЛЕНИЛО У ДИРЕКТНОМ КОНТАКТУ СА ТЛОМ
- ПЛАНИРАНО ЗЕЛЕНИЛО
- ПОПЛОЧАВАЊЕ

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за изградњу објекта у Рудничкој бр.10  
на кп 4136/1 КО Врачар

РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН  
СА ОСНОВОМ КРОВА

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА Деа ЛУКИЋ д.и.а.	ПРО ПЛАН ИНЖЕЊЕРИНГ Деа Лукић ПР 11000 Београд Мирочка бр.3
САРАДНИК Зорица Ђорђевић д.и.а.	НАРУЧИЛАЦ ПРОЈЕКТА Владимир Здјелар Рудничка бр.10 Београд

P1:250 окт. 2019

Snimio i obradio: Februar 2019g.  
Ovlašćena geodetska agencija:  
GEOKOD – D.Stolić

Razmera 1: 250

Beograd





# ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Информација о локацији
- Копија плана
- Копија плана водова
- Оверени КТП
- Решење РГЗа о деоби кп 4136
- Лист непокретности
- Посебни услови ЈКП