

# PLAT FORM A

Mite Ružića 15, 11160 Beograd  
tel.+381 11 2862859  
www.platformastudio.rs  
office@platformastudio.rs

PIB 107774151  
šifra delatnosti 7111  
matični broj 62981318  
tekući račun 205-182171-73 Komercijalna banka AD Beograd

A R H I T E K T U R A

## УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

За ДОГРАДЊУ једне етаже стамбеног објекта на катастарској парцели број 4341 КО ВРАЧАР на локацији у улици Ђорђа Вајферта бр.42 Београд

Директор:

Бојана Ковач Ђурасиновић, дипл.инж.арх.

Носилац израде урбанистичког пројекта и идејног архитектонског решења:

P L A T  
F O R M  
A

Mite Ružića 15, 11160 Beograd  
tel.+381 11 2862859  
www.platformastudio.rs  
office@platformastudio.rs

PIB 107774151  
šifra delatnosti 7111  
matični broj 62981318  
tekući račun 205-182171-73 Komercijalna banka AD Beograd

---

A R H I T E K T U R A

Наручилац урбанистичког пројекта:

Тихомир Цивкароски  
Адреса: Ђорђа Вајферта 42/3

Београд – Стари град

**Радни тим:**

УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА  
за ДОГРАДЊУ једне етаже стамбеног објекта на парцели број 4341 КО ВРАЧАР на локацији Ђорђа  
Вајферта бр.42 Београд

Одговорни урбаниста и  
руководилац радног тима: **Оливера Станковић**, дипл.инж.арх.

Лиценца одговорног  
урбанисте бр. 200 1303 12

Сарадници: **Милош Ђурасиновић**, дипл.инж.арх.  
**Бојана Ковач Ђурасиновић**, дипл.инж.арх.

Синхрон план инсталација **Оливера Станковић**, дипл.инж.арх.

**ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ**

Одговорни пројектант идејног  
архитектонског решења **Милош Ђурасиновић**, дипл.инж.арх.

Лиценца одговорног  
пројектанта бр. 300 H421 09

Директор: **Бојана Ковач Ђурасиновић**, дипл.инж.арх.

## САДРЖАЈ ЕЛАБОРАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

### УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

#### I. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- I.1. Решење о упису у привредни регистар бр.62981318 (делатност: 7111),
- I.2. Лиценца одговорног урбанисте број 200 1303 12 издате од стране  
Инжењерске коморе Србије
- I.3. Лиценца одговорног пројектанта број 300 H421 09 издате од стране  
Инжењерске коморе Србије
- I.4. Решење о одређивању одговорних пројектаната
- I.5. Изјава одговорних пројектаната

#### II. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

##### II.1. УВОД

- II.1.1. Предмет и циљ израде урбанистичког пројекта
- II.1.2. Правни и плански основ за израду урбанистичког пројекта
- II.1.2.1. Правни основ за израду урбанистичког пројекта
- III.1.2.2. Плански основ за израду урбанистичког пројекта

##### II.2. ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

##### II.3. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

##### II.4. СТЕЧЕНЕ УРАБАНИСТИЧКЕ ОБАВЕЗЕ

##### II.5. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

- II.5.1. Аналитичко геодетски елементи грађевинске парцеле
- II.5.2. Претежна намена површина
- II.5.3. Елементи хоризонталне и вертикалне регулације
- II.5.3.1. Регулациона линија
- II.5.3.2. Грађевинска линија и дворишне грађевинске линије
- II.5.4. Типологија објекта
- II.5.5. Урбанистички параметри
- II.5.5.1. Индекс изграђености
- II.5.5.2. Индекс заузетости
- II.5.6. Спратност објекта
- II.5.7. Висина објекта
- II.5.8. Планирани и остварени урбанистичких параметара

##### II.6. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

- II.6.1. Услови за изградњу саобраћајних површина
- II.6.2. Услови за изградњу комуналне инфраструктуре
- II.6.2.1. Водоводна мрежа
- II.6.2.2. Канализациона мрежа
- II.6.2.3. Електро мрежа

- II.6.2.4. ТК мрежа
- II.6.2.5. Топловодна и гасна мрежа и постројења
- II.6.3. Услови са аспекта одржавања градске чистоће
- II.6.4. Услови за уређење зелених површина

## II.7. МЕРЕ ЗАШТИТЕ

- II.7.1. Мере заштита културних добара
- II.7.2. Мере заштите од елементарних непогода
- II.7.3. Мере заштите од пожара
- II.7.4. Мере за несметано кретање лица са инвалидитетом, деци и старим особама
- II.7.5. Енергетска ефикасност
- II.7.6. Заштита и унапређење животне средине

## III. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

## IV. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

## V. ГРАФИЧКИ ДЕО

- |    |   |            |
|----|---|------------|
| 1. | Шира ситуација са границом обухвата   | P= 1: 1000 |
| 2. | Граница обухвата урбанистичког пројекта   | P= 1: 500  |
| 3. | Регулационо-нивелационо и саобраћајно решење/ основа приземља   | P= 1 : 500 |
| 4. | Регулационо-нивелационо и саобраћајно решење/ основа крова  | P= 1 : 250 |
| 5. | Синхрон план инсталација (приказ постојеће комуналне инфраструктуре са предложеним прикључцима на спољну мрежу) | P= 1 : 500 |
| 6. | Идејно архитектонско решење објекта   |            |
|    | <b>Архивски пројекат</b>  |            |
|    | Новопроековано стање  |            |
| 01 | ОСНОВА II СПРАТА, ОСНОВА ПОТКРОВЉА – НОВОПРОЈЕКТОВАНО   | P=1:100    |
| 02 | ОСНОВА II СПРАТА, ОСНОВА ПОТКРОВЉА – ПРЕКЛОПЉЕНО  | P=1:100    |
| 03 | ОСНОВА КРОВА  | P=1:100    |
| 04 | ПРЕСЕК 1-1  | P=1:200    |
| 05 | ПРЕСЕК 2-2  | P=1:200    |
| 06 | ПРЕСЕК 3-3  | P=1:200    |
| 07 | ИЗГЛЕД-СЕВЕР  | P=1:200    |
| 08 | ИЗГЛЕД-ЗАПАД  | P=1:200    |
| 09 | ИЗГЛЕД-ИСТОК  | P=1:200    |
| 10 | ИЗГЛЕД-ЈУГ  | P=1:200    |
| 11 | ПРЕГЛЕД ПОВРШИНА  |            |
| 12 | УПОРЕДНИ ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕ И НОВОПРОЈЕКТОВАНЕ ФАСАДЕ СА ВИСИНСКИМ КОТАМА   |            |
| 13 | ЗД ПРИКАЗИ  |            |

## VI. ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

- информација о локацији бр. 350.1-2711/17 од 25.05.2017.
- копија плана
- уговор станара стамбеног објекта у ул. Ђорђа Вајферта о уступању таванског простора
- лист непокретности
- катастарско-топографски план
- копија плана водова
- Услови ЈП „Водовод и канализација“ бр. Љ/ 248 од 09.07.2018.године
- Услови ЈП „Водовод и канализација“ бр. М/ 464 од 11.04.2018.године
- Услови “Електродистрибуције Београд” д.о.о. Београд бр.108807/1-2018 од 01.06.2018.
- Услови “Телеком” д.о.о. Београд бр. 160042/2-2018 од 27.04.2018.
- Услови “Секретаријат за саобраћај” IV-08 бр. 344.5-90/2018 од 16.04.2018.
- Услови Завода за заштиту споменика културе града Београда бр. 0338/18 од 17.07.2018.

На основу Закона о планирању и изградњи објеката Републике Србије (Службени гласник РС, бр. 72/09, 81 /09, 64 /10, 24 /11, 121 /12, 42 /13, 50 /13, 98 /13, 132 /14 и 145 /14), донето је следеће решење:

## РЕШЕЊЕ

**О одређивању одговорног урбанисте и одговорног пројектаната за израду Урбанистичког пројекта за доградњу једне етаже стамбеног објекта на парцели број 4341 КО ВРАЧАР на локацији Ђорђа Вајферта бр.42 у Београду.**

Одређују се:

Одговорни урбаниста: **Оливера Станковић**, дипл.инж.арх.  
лиценца: 200 1303 12

Одговорни пројектант **Милош Ђурасиновић**, дипл.инж.арх.  
лиценца 300 H421 09

Именовани испуњавају прописане услове да могу самостално израђивати техничку документацију. Именовани су дужни да се при изради техничке документације придржавају прописа, стандарда, техничких норми и норматива сходно одредбама Закона о планирању и изградњи објеката Републике Србије (СЛ. Гласник РС бр. 72/09 , 81 /09, 64 /10, 24 /11, 121 /12, 42 /13, 50 /13, 98 /13, 132 /14 и 145 /14).

Директор  
**Бојана Ковач Ђурасиновић**, дипл.инж.арх.

На основу Закона о планирању и изградњи објеката Републике Србије (Службени гласник РС бр. 72/09, 81 /09, 64 /10, 24 /11, 121 /12, 42 /13, 50 /13, 98 /13, 132 /14 и 145 /14), дата је следећа:

## ИЗЈАВА

**Одговорног урбанисте и одговорног пројектанта за израду УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА за доградњу једне етаже стамбеног објекта на парцели број 4341 КО Врачар на локацији Ђорђа Вајферта бр.42 у Београду**

Овим изјављујемо да је Урбанистички пројекат за доградњу једне етаже стамбеног објекта на парцели број 4341 КО Врачар на локацији Ђорђа Вајферта бр.42 у Београду, израђен у потпуности у с к л а д у с а Законом о планирању и изградњи и правилима струке.

Одговорни урбаниста:

**Оливера Станковић**, дипл.инж.арх.  
лиценца: 200 1303 12

Одговорни пројектант:

**Милош Ђурасиновић**, дипл.инж.арх.  
лиценца 300 H421 09

## II.1. УВОД

### II.1.1. Предмет и циљ израде урбанистичког пројекта

Повод за израду Урбанистичког пројекта је надоградња постојећег стамбеног објекта на кат.парц. 4341 КО Врачар у Београду (у даљем тексту: УП) је захтев инвеститора Тихомира Цивкарског са адресом пребивалишта Ђорђа Вајферта 42/3 и Информације о локацији бр. 350.1-2711/17 од 25.05.2017.

Предмет израде Урбанистичког пројекта је простор који захвата катастарска парцела 4341 КО Врачар и постојећи објекат на кат.парц.

Циљ израде урбанистичког пројекта је усклађивање параметара доградње са параметрима и условима дефинисаних Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд целине I–XIX („Сл. лист града Београда“, бр. 20/16), односно обезбеђивање урбанистичко-техничких инструмената спровођења као и дефинисања правила уређења и изградње, прикључење на инфраструктуру, затим испитивање архитектонског концепта објекта и планиране надоградње.

### II.1.2. Правни и плански основ за израду урбанистичког пројекта

#### II.1.2.1.

Правни основ за израду урбанистичког пројекта су:

- **Закон о планирању и изградњи** ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/14 и 145/14).
- **Правилник о садржини Информације о локацији и о садржини Локацијске дозволе** ("Службени гласник Републике Србије" бр. 3/10)
- **Правилник о садржини начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања** („Сл. гласник Републике Србије“ бр.64/15);
- **Правилник о општим условима за парцелацију, регулацију и изградњу** („Сл. гласник Републике Србије“ бр.22/15).
- **Уредба о локацијским условима** ("Сл. гласник РС", бр. 35/2015, 114/2015 и 117/2017)

#### II.1.2.2.

Плански основ за израду урбанистичког пројекта:

- **План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд целине I–XIX** („Сл. лист града Београда“, бр. 20/16). (у даљем тексту ПГР)

## II.2. ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистичким пројектом обухваћен је простор који захвата цела катастарска парцеле бр. 4341 КО Врачар. Граница обухвата урбанистичког пројекта дефинисана је линијом коју одређују аналитичко-геодетски елементи тачака означених са УП1 – УП4, односно, граница УП поклапа се са границом катастарске парцеле бр. 4341 КО Врачар и суседних катастарских парцела.

Аналитичко-геодетски елементи тачака које одређују обухват урбанистичког пројекта дати су у табеларном приказу у графичком прилогу бр. 1: „Границом обухвата Урбанистичког пројекта“ у Р= 1 : 500. <sup>1</sup>

Површина простора обухваћеног УП уписана у лист непокретности износи бр. 2602, **5 ари и 06 m<sup>2</sup> (506,00 m<sup>2</sup>)**.

<sup>1</sup> У случају неслагања списка катастарских парцела и графичких прилога, важе бројеви катастарских парцела из графичких прилога.



## II.2. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Предметна локација налази се на територији катастарске општине Врачар, у блоку између улица Ђорђа Вајферта, Михаила Гавриловића, Јужног Булеvara и Милорада Митровића. Поменути блок припада целини Котеж Неимар, која ужива статус добра под претходном заштитом.

Урбана матрица Котеж- Неимар формирана је 1920. године, и као таква сачувана и данас.

Блок је испарцелисан на релативно уједначене парцеле, грађен објектима уједначеног габарита и представља структуралну јединицу чија изграђена структура гради складну композициону целину.

На катастарској парцели 4341 КО Врачар се налази стамбени објект спратности П+2. Колски и пешачки приступ остварени су из улице Ђорђа Вајферта.

У листу непокретности објект је уписан као стамбена зграда за колективно становање, габарита 170 m<sup>2</sup>, док је површина кат.парт. 4341 КО Врачар уписана у листу непокретности 506 m<sup>2</sup>.

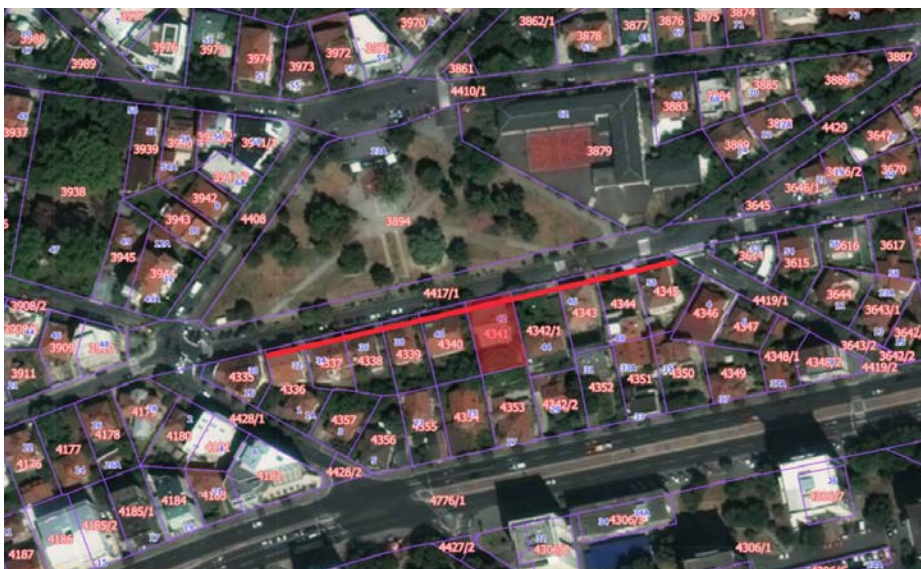
Кота на терену код позиције улаза је 108,23 mпв.

Објект је подигнут 1965. године, конципиран као слободностојећа зграда, колективно – стамбене намене. У архивском пројекту као архитекте потписани су Н. Христић, М.Поповић. Обликован у духу социјалистичке архитектуре тога времена, са једноставно обликованом главном фасадом.

Објект је слободностојећи , спратности По+П+2. Сусед на кат.парц. 4342/1 је спратности П+1+Пк а сусед на кат.парц. 4340 је спратности П+1+Пк.



Фотографија са локације



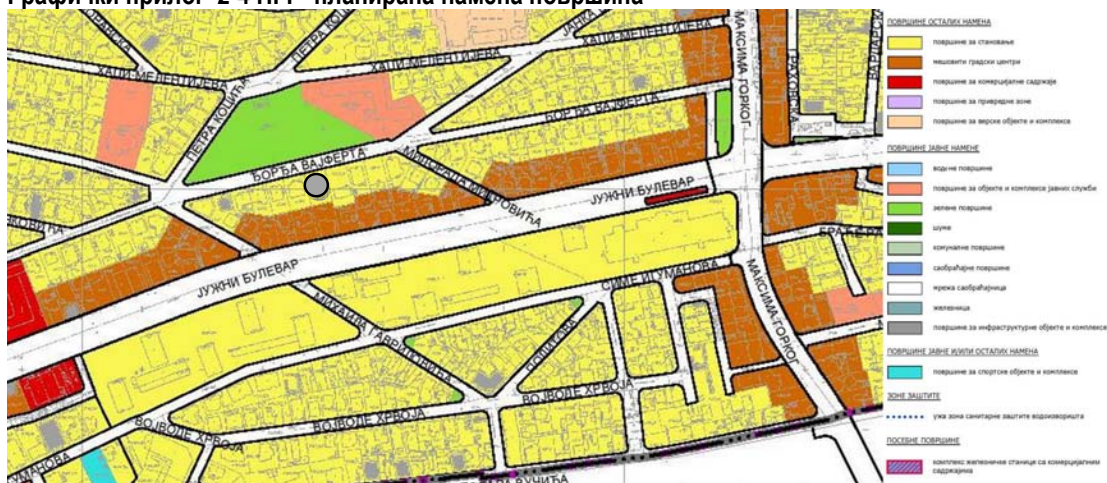
Орто фото локације са преовађујућом грађевинском линијом  
Извор геоСрбија

### II.3. СТЕЧЕНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ОБАВЕЗЕ

Извод из Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд („Службени лист града Београда“, бр. 20/16)

Према Плану генералне регулације („Службени лист града Београда“, бр. 20/16), предметна локација налази се у зони трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање.

#### Графички прилог 2-4 ПГР планирана намена површина



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



Правила грађења у зони 1.С6.3 И 2.С6.3 (Графички прилог бр. 16–4.1 до 16–4.3 „Подручја за непосредну примену правила грађења” Р 1:2.500). Зона обухвата мирне блокове на неимарској падини, блокове у подножју Парк шуме Звездара и између Рузвелтове улице и Здравка Челара.

	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ТРАНСФОРМАЦИЈЕ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ДЕЛИМИЧНО ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ 1.C6.3. И 2.C6.3
основна намена површина	вишепородично становање
компатибилност намене	<p>-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.</p> <p>-на парцели се може градити и само вишеспратна колективна гаража</p> <p>-на појединачним парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина</p> <p>-општа правила и параметри за све намене у зони су исти</p>
број објеката на парцели	<p>-На свакој грађевинској парцели гради се један стамбени објекат.</p> <p>-није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре и заједничких гаража.</p>
услови за формирање грађевинске парцеле	<p>- 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</p> <p>- нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта 12,0 m и минималну површину парцеле 300 m<sup>2</sup></p> <p>-дозвољено је одступање 10% од минималне површине грађевинске парцеле уколико се део катастарске парцеле одузима за формирање јавне саобраћајне површине</p>
индекс заузетости парцеле	<p>-максимални индекс заузетости на парцели је „3”= 50%</p> <p>-максимални индекс заузетости угаоних објеката се може увећати за 15%</p>
висина објекта	- Максимална висина венца објекта је од 12,0 m (максимална висина слемена објекта је од 15,5 m) што дефинише оријентациону планирану спратност П+2+Пк/Пс, односно П+2.
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	- објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама. Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. Зона грађења је дефинисана

	<p>грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и према бочним и задњој граници парцеле.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- објекат, према положају на парцели је слободностојећи. Објекат може бити и једнострано узидан уколико на суседној парцели постоји узидан објекат.</li> <li>- Слободностојећи објекти се могу градити на парцелама ширине фронта већег или једнаког 12,0 m.</li> <li>- у односу на регулациону линију грађевинска линија је на минималном растојању од 3,0 m</li> <li>- у Улици Генерала Хорватовића грађевинска линија је на 2,0 m од регулационе</li> <li>- за подручје између Улица Браничевске, Максима Горког, Јужног булевара и Интернационалних бригада који су под претходном заштитом грађевинске линије и растојања од свих граница парцеле се утврђују у складу са преовлађујућом грађевинском линијом улице израдом Урбанистичког пројекта.</li> <li>- У Улицама Војводе Вука и Прерадовићевој објекат може бити постављен и на регулациону линију у складу са већ успостављеном грађевинском линијом која се поклапа са регулационом</li> </ul>
растојање од бочне границе парцеле	<p>Уколико је објекат повучен од бочне границе парцеле,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Минимално растојање објекта од бочних граница парцеле у овој зони је 1,5 m од границе парцеле.</li> <li>- Минимално растојање фасаде објекта са отворима стамбених просторија, од бочних граница парцеле је 2,5 m.</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>- <math>\frac{1}{2}</math> висине објекта</li> <li>- изузетно <math>\frac{1}{3}</math> висине објекта уколико је дубина парцеле мања или једнака 15 m, али само са отворима помоћних просторија</li> </ul> <p>изузетно, у блоку између Улица Трајка Стаменковића и Преспанске, растојање од задње границе парцеле је 4,0 m</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- изузетно мања растојања условљена специфичним обликом и пропорцијама парцеле и изградњом у непосредном суседству могу се утврдити израдом урбанистичког пројекта.</li> <li>- За угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле и растојања од бочних суседних објеката.</li> </ul>
помоћни објекти	<ul style="list-style-type: none"> <li>- помоћни објекти за потребе гаражирања возила и оставе се постављају према правилима за стамбене објекте, максималне површине 30 m<sup>2</sup>.</li> <li>- помоћни објекат може бити и на граници са суседном парцелом (бочном или задњом) уколико је на том месту и раније био објекат.</li> </ul>
кота приземља	<ul style="list-style-type: none"> <li>- кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1,6 m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте</li> <li>- за објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално</li> </ul>

	<p>0,2 m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте</p> <p>- уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је максимално 1,6 m виша од нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.</p>
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	<p>- сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати или доградити у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења, уколико положај објекта према регулационој линији задовољава услов дефинисан општим правилима</p> <p>- 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.</p>
услови за слободне и зелене површине	<p>- минимални проценат слободних површина на парцели је 55%</p> <p>- Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 15%</p>
решење паркирања	<p>- паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.1 правила грађења саобраћајне мреже</p> <p>- максимална заузетост подземном гаражом је 85% површине парцеле</p> <p>- 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</p>
Архитектонско обликовање	<p>Објекте испројектовати у духу савремене архитектуре, Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објеката. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију.</p> <p>Приликом пројектовања објеката који се налазе на граници са зоном мање спратности обезбедити складно повезивање венаца на објектима, степеновањем спратности, везним елементима или елементима на фасади.</p> <p>- последња етажа се може извести као пуна, са косим или плитким косим кровом (до 15°) са одговарајућим кровним покривачем и атиком до дозвољене висине венца, као поткровље, мансарда или повучена етажа.</p> <p>- висина назитка поткровне етаже износи највише</p>

	<p>1,60 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45°.</p> <ul style="list-style-type: none"> <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 2,2 m 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 1,5 m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15°) са одговарајућим кровним покривачем.</li> <li>- кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен</li> </ul>
услови за оградавање парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Грађевинске парцеле према улици могу се -оградјивати 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 ограде према суседној парцели је 1,4 m</li> <li>- уколико је ограда транспарентна изводи се тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде</li> <li>- парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле</li> </ul>
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<ul style="list-style-type: none"> <li>- нови објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије</li> </ul>
инжењерско-геолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Доградња и надзиђивање постојећих објеката је могуће ако се истраживањима утврди да су исти фундирани на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објекат.</li> <li>- Постојеће објекте, односно њихове темеље штитити адекватним геотехничким мерама.</li> <li>- Новопланирани објекти 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> </ul>

	- За сваку интервенцију или изградњу новог објекта у даљој фази пројектовања урадити геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 88/11) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања („Службени гласник РС”, број 51/96).
--	--

### II.5.1. Аналитичко геодетски елементи грађевинске парцеле

Грађевинска парцела формира се од катастарске парцеле бр. 4341 КО Врачар која испуњава услове за формирање грађевинске парцеле.

Грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела која испуњава услове дефинисане Општим правилима парцелације и препарцелације дефинисаним у поглављу 2.1 Правила грађења у зони трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима минималну ширину фронта 12m и да има површину парцеле минимално 300m<sup>2</sup>, обавезан је непосредан приступ парцеле јавној саобраћајној површини.

Грађевинска парцела дефинисана је аналитичко-геодетским елементима тачака означених са **УП1 – УП4**.

На графичком прилогу бр. 1: „Граница обухвата Урбанистичког пројекта“ у Р= 1: 500 дат је катастарско - топографски план са аналитичко-геодетским елементима тачака које дефинишу грађевинску парцелу, дат је табеларни приказ са тачкама које дефинишу грађевинску парцелу и димензијама парцеле.

Димензије парцеле:

- Према ул. Ђорђа Вајферта кат.парц. КО Врачар (УП1-УП2)- фронт.....17,80 m
- према кат.парц. бр. 4340 КО Врачар (УП7-УП10)..... 28,5 m
- према кат.парц. бр. 4342/1 КО Врачар (УП10-УП15) ..... 28,4 m
- према кат.парц. бр. 4353 КО Врачар (УП3-УП4)-фронт.....17,80 m

Површина грађевинске парцеле износи **5ари и 06 м<sup>2</sup> (506,00 m<sup>2</sup>)**.

Ширина фронта парцеле износи 17,80 m ка улици Ђорђа Вајферта.

### II.5.2. Претежна намена површина

Простор обухваћен урбанистичким пројектом према специфичном претежном начину коришћења налази се у површинама намењеним становању.

Где је према табели компатибилних садржаја могуће је са вишепородичним становањем комбиновати садржаје из области трговине и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку.

Табеларни приказ биланса површина у оквиру граница УП-а уписано у листу непокретности број 2602.

Намена површине	Површина (м <sup>2</sup> )	%
<b>под објектом</b>	<b>170,00 m<sup>2</sup></b>	<b>33,6%</b>
<b>слободне површине</b>	<b>336,00 m<sup>2</sup></b>	<b>66,4%</b>
- слободне озелењене површине		
<b>укупно</b>	<b>506,00 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>

### II.5.3 Елементи хоризонталне и вертикалне регулације

#### II.5.3.1. Регулациона линија

Регулациона линија дефинисана је на међној линији катастарских парцела бр. 4341 КО Врачар и 4417/1 КО Врачар (површина јавне намене – улица Ђорђа Вајферта)



Регулациона линија дефинисана је аналитичко-геодетским елементима тачака УП1 – УП2.

#### II.5.3.2. Грађевинска линија и дворишне грађевинске линије/ положај објекта у блоку

Зону градње објекта на парцели дефинишу грађевинске линије и растојање објекта од бочних и задње границе парцеле.

Зона градње подземне етаже на коти -2,7m идентична је зони градње надземне етаже.

Постојећи објекат на парцели је слободностојећи.

#### II.5.4. Типологија објекта

Тип објекта је слободностојећи.

#### II.5.5. Урбанистички параметри

Површина грађевинске парцеле 5 ари и 06 m<sup>2</sup> (506,00 m<sup>2</sup>).

##### II.5.5.1. Индекс изграђености

Индекс изграђености за зону трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање је 2,8.

Дозвољена БГРП 1416,8 m<sup>2</sup>, остварено 695,05 m<sup>2</sup>

##### II.5.5.2. Индекс заузетости

Остварена површина габарита постојећег објекта на грађевинској парцели износи 174,07 m<sup>2</sup> (површина I и II спрата), поткровља 177,82 m<sup>2</sup> што је 35,14% (максимално дозвољено 50%)

\*\*\* У деловима града који имају неки од степена урбанистичке заштите, амбијентални критеријуми су одлучујући приликом одређивања габарита новог објекта, односно габарита постојећег објекта који се дограђује или надзиђује.

#### II.5.6. Спратност објекта

Спратност постојећег објекта износи По+П+2, спратност са планираним надзиђивањем објекта износи По+П+2+Пк.

#### II.5.7. Висина објекта

Према ПГР, максимална висина венца објекта износи 12,0 m, максимална висина слемена објекта је 15,5 m, што дефинише оријентациону спратност П+2+Пк/Пс.

\*\*\*Надградња нових етажа постојећих објекта могућа је у оквиру планираних висина за одређен тип блока према појединачним правилима, при чему се посебна пажња мора обратити на висински однос са суседним објектима. У заштићеним целинама и зонама, и за објекте под заштитом све интервенције на објектима се одређују у складу са условима надлежне институције за заштиту споменика културе.

Усклађивање висине нових етажа дефинише се у односу на преовлађујућу висину објекта у истом фронту, улици и блоку. У формираним градским блоковима дозвољена је надградња нових етажа и преко висине суседног објекта у циљу акцентовања угаоног простора, али усклађено са суседним и наспрамним зградама и њиховим угаоним мотивима.

#### II.5.8. Планирани и остварени урбанистичких параметара

Табела 2: Приказ планираних и остварених урбанистичких параметара

	Урбанистички параметри	Према Плану генералне регулације	Постојећи параметри	Остварени параметри у урбанистичком пројекту
1.	минимална површина грађевинске парцеле	300 m <sup>2</sup>	5 ари и 06 m <sup>2</sup> (506,00 m <sup>2</sup> )	5 ари и 06 m <sup>2</sup> (506,00 m <sup>2</sup> )
2.	минимални фронт парцеле према саобраћајници	12 m	17,8 m	17,8 m

3.	положај грађевинске линије у односу на регулациону линију	минимално 3 m	5 m	5 m
4.	положај подземне грађевинске линије	До регулационе линије и међних линија, уз услов да не представљају опасност за објекте на суседним парцелама Максимална заузетост подземне гараже 85%	Поклапа се са надземним етажама <b>170,00 m<sup>2</sup></b>	Поклапа се са надземним етажама <b>170,00 m<sup>2</sup></b>
5.	Растојање од бочне границе парцеле	Минимум 1,5 m	3,5 m и са друге 2,1 m	3,5 m и са друге 2,1 m
6.	Растојање од задње границе парцеле	Минимум ½ висине објекта (7,75 m)	8,8 m	8,8 m
7.	степен заузетости "З"	50%	<b>33,6</b>	<b>35,14</b>
8.	Габарит објекта	170,00 м2	<b>170,00 m<sup>2</sup></b>	<b>174,07 m<sup>2</sup> први и други спрат 177, 82 m<sup>2</sup> поткровља</b>
9.	слободне површине	мин. проценат 55 % мин. проценат зелених површина у директном контакту са тлом 15%	<b>273m<sup>2</sup> (54%)</b>	<b>У директном контакту са тлом 77.36 m<sup>2</sup> зелених површина, односно 15.29%.</b>
10.	индекс изграђености "И" за зону С6- зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање	2,8	1	1,36
11.	БРГП	Рпарц* Индекс 506*2,8 =1416,8 m <sup>2</sup>	<b>510 m<sup>2</sup></b>	<b>695,05 m<sup>2</sup></b>
12.	максимална спратност објекта	П+2+Пк (Пс)	По+П+2	По+ П+2+Пк
13.	максимална висина венца објекта	12 m	<b>9,4</b>	<b>11,17 m (11,37 m од коте тротоара)</b>
14.	максимална висина слемена	15,5m	<b>13.94</b>	<b>14,3 m (14,5 m од коте тротоара)</b>
15.	нагиб кровних равни	Максимално 45°	<b>30°</b>	25° ка улици Ђорђа Вајферта, 43° ка отвореном паркингу у оквиру парцеле
	Висина назидка	1,60m		<b>1,60 m</b>
16.	Паркирање/ нормативи:	Паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.1 правила грађења саобраћајне мреже	На парцели/ Гаража у склопу приземља објекта, 2. паркинг места	Гаража у склопу приземља објекта, 2. паркинг места На парцели 4. паркинг места на отвореном димензија 2,5x5 m, Прилаз преко рампе нагиба 8%, ширине 3,5m

## **II.6. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ**

### **II.6.1. Услови за изградњу саобраћајних површина**

У случају доградње и реконструкције, постојећег објекта, уколико није могуће реализовати потребан број паркинг места унутар грађевинске парцеле, потребан број паркинг места за стационирање возила могуће је обезбедити ван парцеле на којој се налази предметни објект, у зони петоминутне пешачке изохроне (400m).

Колски приступ грђ.парц.пројектовати са мин.ширином 3,5m (максимално 6m). Колски приступ остварити преко упуштеног ивичњака и ојачаног тротоара.

Рампе пројектовати иза регулационе линије макс.нагиба 12%. За једносмерне рампе обавезно пројектовати саобраћајну сигнализацију која даје информације о заузећу рампе.

На локацији је пројектована рампа у складу са датим условима и ЗПМ димензија 2,5х5m.

*Прилог документацији урбанистичког пројекта:*

Услови Секретаријата за саобраћај, Београд  
IV-08 бр. 344.5-134/2018 од 29.05.2018.године

### **II.6.2. Услови за изградњу комуналне инфраструктуре**

#### **II.6.2.1 Водоводна мрежа**

На ситуационом плану постојеће водоводне мреже из „Гис-а“:

у профилу Улице Ђорђа Вајферта уцртан је постојећи водовод:

-Ø100 mm ливеногвозденог материјала, цевовод I висинске зоне београдског водоводног система.

Урбанистичким пројектом предвиђено је коришћење постојећег прикључка и водомера. Уколико се хидрауличким прорачуном током даље разраде пројекта установи да исти не задовољава предвидети појачање постојећег прикључка до макс.дим. Ø80 mm са постојеће водоводне мреже ЛГ Ø100 mm.

Остали технички елементи дефинисаће се даљом разрадом пројекта, у фазама које предстоје.

*Прилог документацији урбанистичког пројекта:*

Услови ЈП „Водовод и канализација“ Београд  
бр. М/ 464 од 11.04.2018.године

#### **II.6.2.2 Канализациона мрежа**

Предметна локација припада Централном систему београдске канализације, где је заступљен општи систем канализације. У улици Ђорђа Вајферта се налази канал ОКØ250mm.

Урбанистичким пројектом предвиђено је прикључење са предметне парцеле на улични канал ОКØ250mm у улици Ђорђа Вајферта.

Канализацију надограђене етаже повезати на постојеће вертикале у објекту. Постојећа канализација у објекту је интерног карактера. Користити постојећи канализациони прикључак уколико је у функционалном стању и ако капацитетом задовољава потребе што треба доказати хидрауличким прорачуном.

Пречник прикључне цеви не може бити мањи од Ø160mm. Прикључење на канализациону мрежу извршити преко прописно пројектованог прикључка директно на улични силаз, са падом од 2-6% и са каскадом од 60 cm до 300cm у граничном ревизионом силазу, који треба да буде приступачан за одржавање и лоциран до 1,5m иза регулационе линије предметне парцеле.

Остали технички елементи дефинисаће се даљом разрадом пројекта, у фазама које предстоје.

*Прилог документацији урбанистичког пројекта:*

Услови ЈП „Водовод и канализација“ Београд  
бр. Лб/ 248 од 09.07.2018.године

### II.6.2.3. Електро мрежа

Прикључак објекта у фази надзиђивања за две стамбене јединице на градску електро мрежу извести у свему према техничким условима "ЕПС Дистрибуција Београд" д.о.о. Београд евидентираних под бројем 108807/1-2018 од 25.05.2018. године.

#### 1. Енергетски услови:

Садржај објекта	Број јединица	Инсталисана снага (kW)	Једновремена снага (kW)
Стан	2	25	17,25
Укупно	2	50	34,5

#### 2. Постојеће стање електродистрибутивне мреже

На предметном простору се налазе подземни водови 1 kV

#### 3. Планирано стање:

**Планирати прикључење преко новог прикључка** за предметни објекат проводником СКС 4x35 mm<sup>2</sup> са стуба испред објекта до ПВЦ КПК коју треба поставити на фасади објекта.

Прикључење нових станова предвидети преко два нова трофазна (или монофазна) ел.бројила.

Све потребне радове извести према важећим прописима и препорукама „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о., као и све радове у вези са заштитом и измештањем постојећих електроенергетских водова.

Заштита од напона корака и додира и заштитна мера од електричног удара треба да буде усаглашена са важећим прописима и препорукама из ове области и Интерним стандардима „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о.

Извођење свих радова вршити уз присуство надлежних служби „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о.

Прилог документацији урбанистичког пројекта:

Услови " ЕПС Дистрибуција Београд" д.о.о.

Београд бр. 108807/1-2018 од 25.05.2018. године.

### II.6.2.4. ТК мрежа

Прикључак две стамбене јединице на градску ТК мрежу извести у свему према техничким условима "Телеком Србија" Београд евидентираних под бројем 160042/2-2018 од 27.4.2018. године.

Предметни објекат који се надограђује припада подручју ИС „Аутокоманда“.

Положити инсталационе DSL каблове 2 или 3 класе (препука две тф по стану) у инсталационе цеви или канале од постојећег изводног ормана бр.4 до телефонских утикачких кутија у новим становима. Инсталационе каблове у изводном орману завршити на спојним NT реглетама и исте правилно обележити.

Настављање инсталационих ТК каблова може да се врши искључиво у разводним орманима на NT реглетама. Унутрашњу ТК инсталацију урадити у свему према упутству за израду унутрашњих ТК инсталације (на местима промене правца поставити одговарајуће разводне кутије. Инсталационе цеви морају бити одговарајућег пречника у зависности од броја каблова у њима...) У вертикалном разводу потребно је предвидети доунску-слободну инстациону цев Ø32.

Пројекат израде ТК инсталација мреже урадити у складу са приписима ЗЈПТТ и прописима о изради инвестиционе- техничке документације и доставити на сагласнот Предузећу „Телеком Србија“ а.д.- Извршна јединица Београд.

Пројекат треба да садржи потврду пројектаната да је извршено усаглашавање као и сагласност на урађене пројекте издате од Предузећа „Телеком Србија“ а.д.

Након обављеног квалитетног и техничког пријема радова од стране комисије Предузећа „Телеком Србоја“ а.д. потребно је поднети захтев за повезивање на ТК мрежу

Прилог документацији урбанистичког пројекта:

Услови "Телеком Србија ", Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд бр. 160042/2-2018 од 27.4.2018.

**II.6.2.5.** Топловодна и гасна мрежа и постројења  
Грејање у објекту планирано је на струју.

### **II.6.3. Услови са аспекта одржавања градске чистоће**

Евакуација отпада је преко контејнера запремине 1.100 литара.

Место за постављање контејнера и остали технички елементи дефинисаће се **б л и ж и м** условима, које ће за потребе израде пројекта за грађевинску дозволу издати ЈКП "Градска чистоћа".

### **II.6.4. Услови за уређење зелених површина**

Површина парцеле је 506m<sup>2</sup> где је под зеленилом површина 222.64 m<sup>2</sup>. Што је процентуално 44%.

## **II.7. МЕРЕ ЗАШТИТЕ**

### **II.7.1. Мере заштита културних добара**

Са аспекта заштите културних добара у складу са Законом о културним добрима (Службени гласник РС бр.71/94, 52/11-др.закон и 99/11-др.закон) предмети објекат на катастарској парцели 4341 КО Врачар, налази се у оквиру целине „Котеж Неимар“ која ужива статус претходне заштите (ев.лист.бр.7.5. од 25.12.2017.)

Интервенције на објекту могуће су уз поштовање следећих услова:

- У циљу очувања споменичких вредности објекта и простора, као дела целине „Котеж- Неимар“, која ужива статус добра под претходном заштитом, потребно је предметне интервенције посматрати јединствено у контексту сагледавања архитектуре и волуметрије, како самог објекта тако и његовог окружења
- Планиране интервенције су могуће у складу са Информацијом о локацији IX-05 бр.350.1-2711/2017 од 25.05.2017.
- Планирану интервенцију на постојећем објекту спратости П+2 могуће је извести као повучену етажу или поткровље
- На објекту је дозвољена примена свих конзерваторских метода, како би допринеле репрезентативности самог објекта
- Уколико се изводе земљани радови обавеза инвеститора је да благовремено обавести Завод о извођењу тих радова да би се обезбедио потенцијални археолошки надзор и могућост обављања археолошких интервенција када се за њима укаже потреба (чл. 109. Закона о културним добрима „Сл.гласник РС“ бр.71/94, 52/11- др.закон и 99/11- др.закон).
- Пројекта и документација морају бити урађени у складу са изнетим условима за предузимање мера техничке заштите
- У оквиру своје надлежности, Завод за заштиту споменика културе града Београда ће остварити увид у спровођење мера техничке заштите током радова на објекту.

Прилог документацији урбанистичког пројекта:

Допис Завода за заштиту споменика културе града Београда о условима заштите културног наслеђа за потребе израде УП евидентираном под бројем 0438/18 од 25.05.2018. године

### **II.7.2. Мере заштите од елементарних непогода**

Објекат који се пројектује на локацији мора бити реализован и категорисан према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ( "Службени лист СФРЈ", бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

### II.7.3. Мере заштите од пожара

Објекат мора бити реализован у складу са Законом о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 111/2009 и 20/2015) и осталим правилницима и техниким нормативима који дефинишу заштиту објеката од пожара.

- Правилник о техничким нормативима за заштиту угоститељских објеката од пожара ("Сл. гласнику РС", бр. 61/2015)
- Правилник о техничким захтевима безбедности од пожара спољних зидова зграда ("Сл. гласник РС", бр. 59/2016 и 36/2017)
- Правилник о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 80/2015)
- Уредба о разврставању објекта, делатности и земљишта у категорије угрожености од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 76/2010)
- Правилником организовању заштите од пожара према категорији угрожености од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 92/2011)
- Правилник о начину израде и садржају плана заштите од пожара аутономне покрајине, јединице локалне самоуправе и субјекта разврстаних у прву и другу категорију ("Сл. гласник РС", бр. 73/2010)
- Правилником о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију ("Службеном листу СФРЈ", бр. 38/89 и "Службеном гласнику РС", бр. 118/2014).
- Правилник о безбедности лифтова („Службени гласник РС", бр. 15/2017).
- Правилнику о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Сл. лист СФРЈ", бр. 30/91);
- 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;
- 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 објеката од атмосферског пражњења („Сл. лист СРЈ", бр. 11/96);

### II.7.4. Мере за несметано кретање лица са инвалидитетом, деци и старим особама

При пројектовању и реализацији објекта применити решења која ће омогућити лицима са посебним потребама неометано и континуално кретање и приступ објектима. Кретање лица омогућити пројектовањем оборених ивичњака на местима пешачких прелаза, као и одговарајућим пројектовањем рампи за повезивање виших и нижих нивоа, обезбеђењем довољне ширине, безбедних нагиба и одговарајућом обрадом површина а 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).

### II.7.5. Енергетска ефикасност

Пројекат је урађен у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда ("Сл. гласник РС", бр. 61/2011) на основу члана 201. тачка 1. Закона о планирању и изградњи.

Архитектонске мере енергетске ефикасности:

Објекат пројектовати тако да се максимално 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

#### **II.7.6. 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 угљенмоноксида, инсталације ВиК, контролисано прикупљање задржаних 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.

### III. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

#### ТЕХНИЧКИ ОПИС

НАДОГРАДЊА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА У УЛ. ЂОРЂА ВАЈФЕРТА 42

КП 4341 КО Врачар, Београд

#### ЛОКАЦИЈА

Вишепородични стамбени објект који је предмет пројекта налази се у ул. Ђорђа Вајферта 42, на КП 4341, КО Врачар у Београду. У питању је стамбени објект спратности П+2, са три засебне стамбене јединице (један стан по етажи) и са сутеренским и таванским простором са заједничким просторијама. Објект је слободностојећи, са двоводним косим кровом и својом главном фасадом гледа на Неимарски парк који је преко пута парцеле. Архивски пројект који такође прилажемо је из 1965. године (Одељење за изградњу, број: 05-2703/65, од 06.05.1965. године, првобитна адреса: Огњена Прице 42). Објект је у изворном стању када је његова спољашњост у питању.

Инвеститор предложене интервенције је уједно власник стана на другом спрату објекта, који је са стамбеном заједницом склопио уговор којим му се уступа право надоградње објекта на месту таванског простора.

#### НАМЕНА И САДРЖАЈ ОБЈЕКТА

Целокупан објект је намењен становању. У постојећем стању у објекту постоје три засебна стана (на свакој етажи по један), две гараже у приземљу објекта и заједничке просторије у сутеренском и таванском простору. На месту таванског простора предвиђена је изградња два стана: стана бр. 4 и стана бр.5. којима се приступа постојећим степеништем. Грађевинска интервенција која формира оквир за ова два стана подразумева изградњу поткровља у таванском простору, висине фасадних зидова у складу са захтеваном максималном висином венца од 12м од приступног тротоара, што у конкретном случају подразумева висину назидка од 1.60м према улици Ђорђа Вајферта и висину назидка од 160цм према дворишној страни уз повучену терасу према дворишту. Такође, пројектован је кос кров дозвољеног нагиба од 26 степени према улици Ђорђа Вајферта и од 26 степени према дворишној страни, са висином слемена од 14.5м, што је мање од дозвољене висине слемена од 15.50м како је захтевано условима.

##### СТАН бр.4:

Састоји се од следећих просторија: улазни простор, дневна соба, трпезарија, кухиња, две спаваће собе, ходник, купатило и тераса. Стан је доминантно оријентисан ка јужној-дворишној страни. У односу на постојећу основу објекта стан је проширен на југозападном углу чиме се цела западна фасада на овој етажи доводи у исту раван.

##### СТАН БР.5:

Састоји се од следећих просторија: дневна соба, остава, трпезарија са кухињом, спаваћа соба, купатило и лођа. Стан је доминантно оријентисан ка северној-уличној страни, мада одређене просторије имају отворе и на истоку и западу.

#### ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА

- Спратност објекта: По+П+2+Пк
- Висина објекта са уличне стране: венац - 11.37м (дозвољена висина венца 12.00м), слеме – 14.50м (дозвољена висина слемена 15.50м) – мерено од коте тротоара на регулационој линији
- Димензије хоризонталног габарита објекта: 12.22 м x 14.62 м.
- Површина грађевинске парцеле: 506 м<sup>2</sup>
- Бруто развијена грађевинска површина објекта: 695.05 м<sup>2</sup>
- Бруто површина типске етаже је 170м<sup>2</sup>, међутим, заједно са пројектованом термиком дебљине 8 цм, бруто површина износи 174.07м<sup>2</sup>
- Укупна нето површина новопроектваног дела објекта: 146.10м<sup>2</sup>

#### КОНСТРУКЦИЈА И МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА

Постојећи објект чине зидани и бетонски зидови, као и пуне и ситноребрасте таванице типа Авраменко. Таваница између другог спрата и тавана је такође изведена као ситноребраста. Степенишни краци до таванског простора су постојећи – армиранобетонски.

У односу на затечени конструктивни систем треба пројектовати конструктивно решење које ће најмање



оптеретити постојеће темеље и по потреби предвидети вертикална и хоризонтална ојачања. Од коте постојеће таванице зидају се зидови од гитер блока са хоризонталним и вертикалним серклажима. Зидови су израђени од гитер блокова дебљине 19цм, озидани у продужном малтеру. Конструкција пода галерије је од челичних или дрвених елемената. Унутрашњи преградни зидови су од гипс-картона. Кров је двоводни, симетричног нагиба од 26 степени покривен бибер-фалц црепом (сличан нагиб и исти материјал као у постојећем стању). У оквиру крова јављају се две баце које су обрађене лимом минималног нагиба. Кровна конструкција је дрвена, са по потреби челичним елементима како би се савладали распони. Хоризонтални олуци су скривени иза атике, док су вертикални олуци видни. У оквиру крова је предвиђена термоизолација – камена вуна, дебљине 30 цм са одговарајућим коефицијентима. Постојећи димњаци су продужени и изведени изнад кровних равни. Сви прозори и спољна врата су од алуминијумске браварије, застакљени трослојним стаклом. Унутрашња врата су дрвена, дуплошперована од бојеног медијапана.

## **ОБРАДА ФАСАДЕ**

Фасадни зидови целокупног објекта се облажу термоизолацијом - каменом вуном дебљине 8цм, а преко њих се изводи контактна фасада са племенитим малтером светле боје гранулације 1.5мм. На појединим деловима фасаде (улазни простор у објект, унутрашњости тераса, уложине прозора) предложена је облога од племенитог малтера тамне боје и камена који се поставља лепљењем.

Спољне клима јединица у оквиру два новопројектована стана су предвиђене да буду увучене и смештене на поду лође и терасе и обложене одговарајућом маском тако да се уопште не примећују на главном фасадном платну. Део фасаде поткровља се облаже истим црепом као и кров.

## **ОБРАДА УНУТРАШЊИХ ПОВРШИНА**

Сви унутрашњи зидови од гитер блока се малтеришу продужним малтером, затим глетују и боје у тону по жељи власника. Преградни зидови од гипс-картона се глетују и боје. Зидови у купатилима, тоалетима и кухињама се облажу зидном керамиком. Подови су предвиђени од трослојног паркета и подне керамике у кухињи, купатилима и тоалетима. Подови на терасама се облажу противклизном подном керамиком.

## **ИНСТАЛАЦИЈЕ**

Објект се опрема електричном, телефонском, ТВ инсталацијом, инсталацијама водовода и канализације и громобранском инсталацијом. Грејање објекта је на струју, помоћу електричног котла (у оба стана постоји простор у остави где је предвиђено његова позиција).

## **УРЕЂЕЊЕ ПАРЦЕЛЕ**

Пешачки приступ парцели је директно из улице Ђорђа Вајферта. Такође, на парцели је решено паркирање за две новопројектоване јединице на следећи начин: у складу са условима, пројектована је једносмерна аутомобилска рампа, нагиба 8% која се од колског улаза на парцелу из улице Ђорђа Вајферта спушта ка задњем дворишту. Ниво дела дворишта је подигнут за око 0.9 м како би се формирао плато са паркинг местима и простором за маневрисање. Пројектована су четири паркинг места стандардних димензија 2.5х5м. Ширина рампе је 3.50м. Предвиђено је да се уз рампу постави и семафурска сигнализација. Укупан број новопројектованих паркинг места на парцели је шест (два у постојећој гаражи и четири на паркинг платоу у задњем дворишту) што задовољава услове када је паркирање у питању.

Целокупна површина платоа за паркирање (паркинг места и простор за маневрисање) је пројектована у саћастим пластичним растер елементима за траву.

Одговорни пројектант:

**Милош Ђурасиновић**  
дипл. инж. арх.

Лиценца одговорног пројектанта  
бр. 300 Н421 09

#### **IV. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ**

Овај урбанистички пројекат представља основ за издавање Решења о локацијској дозволи у складу са чланом 57, 60, 61 и 63 Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81 /09, 64 /10, 24 /11, 121 /12, 42 /13, 50 /13, 98 /13, 132 /14 и 145 /14).

Одговорни урбаниста и  
руководилац радног тима:

**Оливера Станковић,**  
дипл.инж.арх.

Лиценца одговорног урбанисте  
бр. 200 1303 12

Директор:

**Бојана Ковач Ђурасиновић,**  
дипл.инж.арх.