



## УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ИЗГРАДЊЕ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА на к.п. 3666 КО Врачар,  
у улици Ђорђа Вајферта (бр.35) у Београду



**ELITA-COP d.o.o.**  
Угриновачки пут 27, Алтина, Београд-Земун

Београд, јун 2021. год



**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ  
ИЗГРАДЊЕ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА  
на к.п. 3666 КО Врачар,  
у улици Ђорђа Вајферта (бр.35) у Београду**

Инвеститор/ наручилац: ELITA-COP d.o.o.  
Угриновачки пут 27, Алтина, Београд-Земун

Носилац израде: "Falcon group d.o.o" Палмира Тољатија бр. 20, Београд

Директор: Ђорђе Урошевић, директор



Аутор и Одговорни пројектант  
идејног архитектонског решења: Стефан Рајковић м.инж.арх.



Одговорни урбаниста: Оливера Станковић д.и.а.



Број техничке документације: УП 04\_2020  
Место и датум: Београд, јун 2021. године



## САДРЖАЈ ЕЛАБОРАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

### I. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- I.1. Решење о упису у привредни регистар бр.БД 423/2021 (делатност: 7111),
- I.2. Решење о одређивању одговорних пројектаната
- I.3. Изјава одговорног урбанисте
- I.4. Изјава одговорног пројектаната
- I.5. Лиценца одговорног урбанисте број 200 1303 12 издате од стране  
Инжењерске коморе Србије
- I.6. Лиценца одговорног пројектанта број 300 Р949Нф 18 издате од стране  
Инжењерске коморе Србије

### 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.2. ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

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

#### II.4. СТЕЧЕНЕ УРБАНИСТИЧКЕ 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 хоризоснталне 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 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 комуналне инфраструктуре
- II.6.1.1. Водоводна мрежа
- II.6.1.2. Канализациона мрежа
- II.6.1.3. Електро мрежа
- II.6.1.4. ТК мрежа
- II.6.1.5. Топловодна и гасна мрежа и постројења
- II.6.2. Услови са аспекта одржавања градске чистоће
- II.6.3. 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
- II.7.7. Инжењерско-геолошки услови

### III. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

### IV. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

### V. ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- 1а. Ширина ситуација са границом обухвата урбанистичког пројекта- постојеће стање P= 1: 250
- 1б. Ширина ситуација са границом обухвата урбанистичког пројекта-планирано стање P= 1 : 250
- 2. Граница обухвата урбанистичког пројекта P= 1 : 250
- 3. Регулационо нивелационо и саобраћајно решење – приземље P= 1 : 250
- 4. Регулационо нивелационо решење - основа крова P= 1 : 250
- 5. Синхрон план инсталација (приказ постојеће комуналне инфраструктуре P= 1 : 250 (са предложеним прикључцима на спољну мрежу) P= 1 : 250
- 6. 3Д визуелизација

#### Идејно архитектонско решење објекта

- 1. Ситуација са основом крова P= 1: 200
- 2. Ситуација са основом приземља P= 1: 200
- 3. Основа подрума -2 P= 1: 100
- 4. Основа подрума -1 P= 1: 100
- 5. Основа приземља P= 1: 100
- 6. Основа 1. спрата P= 1: 100
- 7. Основа 2. спрата P= 1: 100
- 8. Основа 3. спрата P= 1: 100
- 9. Основа повученог P= 1: 100
- 10. Основа крова P= 1: 100
- 11. Пресек 1-1 P= 1: 100
- 12. Пресек 2-2 P= 1: 100
- 13. Изглед 1 P= 1: 100
- 14. Изглед 2 P= 1: 100
- 15. Изглед 3 P= 1: 100
- 16. Изгледи 4 P= 1: 100

### VI. ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

#### Мишљење саобраћаја на саобраћајно решење

IV-08 344.6-84/2021

#### Власничка документација

Копија плана

Лист непокретности

Катастарско-топографски план

Копија плана водова



## Услови ЈКП

Услови ЈП „Београдски Водовод и канализација“ РЈ Водовод бр. Е/341 од 26.04.2021. Услови ЈП „Београдски Водовод и канализација“ РЈ Канализација бр. З/ 151 од 26.04.2021. Услови „Електродистрибуције Београд“ бр. 80.1.1.0.-D.08.02.-123174/1-2021 од 06.05.2021. Услови „Телеком“ д.о.о. Београд 159834/1-2021 од 26.04.2021.

Услови ЈКП „Градска чистоћа“ бр. 5226/2, од 14.04.2021.

Услови ЈКП „Зеленило-Београд“ бр. 7976/1, од 10.05.2021.

Услови „Завода за заштиту споменика културе Београда“ Р1322/21 од 21.04.2021. Услови РС Министарство унутрашњих послова – Сектор за ванредне ситуације број 217-180/2021, од 12.04.2021.

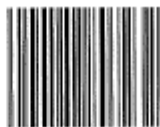


## I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

*Falcon Group* d.o.o  
Palmira Toljatija 20, Beograd  
MB: 21531090      PIB: 111 735 755



Република Србија  
Агенција за привредне регистре



5000182807232

Регистар привредних субјеката  
БД 423/2021

Дана, 11.01.2021. године  
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014, 31/2019), одлучујући о регистрационој пријави промене података код FALCON GROUP ДОО БЕОГРАД-Нови Београд, матични број: 21531090, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Јован Иванов

доноси

#### РЕШЕЊЕ

**УСВАЈА СЕ** регистрациона пријава, па се у Регистар привредних субјеката региструје промена података код:

FALCON GROUP ДОО БЕОГРАД-Нови Београд

Регистарски/матични број: 21531090

и то следећих промена:

#### Промена претежне делатности:

Брише се:

7112 - Инжењерске делатности и техничко саветовање

Уписује се:

7111 - Архитектонска делатност

#### Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 05.01.2021. године регистрациону пријаву промене података број БД 423/2021 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију промене података, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у диспозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

Страна 1 од 2



Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016, 60/2016 и 75/2018).

**УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:**

Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 480,00 динара и решење по жалби у износу од 550,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.

РЕГИСТРАТОР  
  
Миладин Маглов





## 1.2. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ И ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

за израду Урбанистичког пројекта изградње СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА на к.п. 3666 КО Врачар, у улици Ђорђа Вајферта бр. 35 у Београду


На основу члана 128. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13–одлука УС, 50/2013–одлука УС, 98/2013– одлука УС, 132/14 и 145/14, 83/18 и 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/2021) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Службени гласник РС", бр. 72/18) и Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр.32/19). Као:

### ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Оливера Станковић, д.и.а. ....лиценца бр. 200 1303 12

### ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

Стефан Рајковић м.инж.арх. ....лиценца бр. 300 Р949 18

пројектант	"Falcon group d.o.o" Палмира Тољатија бр. 20, Београд Београд-Земунб, Угроновачки пут 27
одговорно лице/заступник	Ђорђе Урошевић, директор
печат	потпис
	

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 /14,145 /14, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/2021).

Број техничке документације:  
Место и датум:

УП 04\_2020  
Београд, јун 2021. године





### 1.3. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

за израду Урбанистичког пројекта изградње СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА на к.п. 3666 КО Врачар, у улици Ђорђа Вајферта бр. 35 у Београду

Овим изјављујем,

да је Урбанистички пројекат изградње СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА на к.п. 3666 КО Врачар, у улици Ђорђа Вајферта бр. 35 у Београду, урађен у с к л а д у с а Законом о планирању и прописима донетима на основу закона, каои да је урађен у складу са важећим планским документима, према члану 77. правилника о садржини, начину и поступку израде просторног и урбанистичког планирања (Сл.гласник РС, бр. 32/2019).

одговорни урбаниста	Оливера Станковић д.и.а.
број лиценце	200 1303 12
лични печат	ПОТПИС
	
	

Број техничке документације:  
Место и датум:

УП 04\_2020  
Београд, јун 2021. године



#### 1.4. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

за израду Урбанистичког пројекта изградње СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА на к.п. 3666 КО Врачар, у улици Ђорђа Вајферта бр. 35 у Београду

Овим изјављујем,

да је Урбанистички пројекат изградње СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА на к.п. 3666 КО Врачар, у улици Ђорђа Вајферта бр. 35 у Београду, као и идејно решење објекта које је састави део Урбанистичког пројекта, израђени у потпуности у с к л а д у с а Законом о планирању и изградњи и прописима донетим на основу Закона, као и са важећим планским документима.

одговорни пројектант ИДР	Стефан Рајковћ м.инж.арх.
број лиценце	300 Р949 18
лични печат	ПОТПИС

Број техничке документације:  
Место и датум:

УП 04\_2020  
Београд, јун 2021. године



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

# ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и  
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ  
утврђује да је

**Оливера С. Станковић**

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 1903980715128

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

**200 1303 12**



У Београду,  
26. јануара 2012. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Драгослав Шумарић  
дипл. грађ. инж.



Број: 02-12/411847  
Београд, 13.05.2021. године



На основу члана 14. Статута Инжењерске коморе Србије  
("СГ РС", бр. 36/19), а на лични захтев члана Коморе,  
Инжењерска комора Србије издаје

## ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Оливера С. Станковић, дипл. инж. арх.  
лиценца број

**200 1303 12**

**Одговорни урбаниста за руковођење изработом урбанистичких планова  
и урбанистичких пројеката**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио  
обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 17.05.2022.  
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске  
коморе Србије



Председница Инжењерске коморе Србије

*Марица М.*  
Марица Мијајловић, дипл. инж. арх.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

# ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу Закона о планирању и изградњи и  
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ  
утврђује да је

**Стефан М. Рајковић**

дипломирани инжењер архитектуре  
ЛИБ 11090073100

одговорни пројектант

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

Број лиценце

**300 P949 18**



ПОТПРЕДСЕДНИК  
УПРАВНОГ ОДБОРА  
ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ

*Латинка Обрадовић*

Латинка Обрадовић  
дипл. грађ. инж.

У Београду,  
21. јуна 2018. године



Број: 02-12/411849  
Београд, 13.05.2021. године



На основу члана 14. Статута Инжењерске коморе Србије ("СГ РС", бр. 36/19), а на лични захтев члана Коморе, Инжењерска комора Србије издаје

## ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Стефан М. Рајковић, маг. инж. арх.  
лиценца број

**300 P949 18**

**Одговорни пројектант архитектонских пројеката, уређења слободних простора и унутрашњих инсталација водовода и канализације**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 21.06.2022. године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије



Председница Инжењерске коморе Србије

*Марица М.*  
Марица Мијајловић, дипл. инж. арх.



## II ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА





## II.1. УВОД

### Предмет и циљ израде урбанистичког пројекта

**Повод** Повод за приступање изради Урбанистичког пројекта је утврђен у смерницама за спровођење Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе града Београда (целине I-XIX), (Сл. Лист града Београда бр. 20/2016, 97/16, 69/17, 97/17) и иницијатива инвеститора „ELITA-COP“ D.O.O. Београд – Земун. Угриновачки пут бр. 27.

**Предмет** израде Урбанистичког пројекта је простор који захвата катастарска парцела 3666 КО Врачар.

**Циљ** израде урбанистичког пројекта је изградња СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА на к.п. 3666 КО Врачар, на локацији у Улици Ђорђа Вајферта бр. 35. Такође, циљ израде УП-а је и привођење предметног простора планираној намени и усклађивање параметара и услова дефинисаних Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе града Београда (целине I-XIX), (Сл. Лист града Београда бр. 20/2016), односно обезбеђивање урбанистичко- техничких инструмената спровођења као и дефинисања правила уређења и изградње, прикључење на инфраструктуру, затим испитивање архитектонско урбанистичког концепта објекта.

Предметна парцела налазе се у границама Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе града Београда (целине I-XIX), (Сл. Лист града Београда бр. 20/2016) (у даљем текст ПГР), којима је планирана зона- трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично- 2.Сб.З.

За предметну локацију ПГР-ом је предвиђено спровођење плана директно – непосредном применом правила грађења – израдом урбанистичког пројекта.

### Правни и плански основ за израду урбанистичког пројекта:

**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, 145/14, 83/ 2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/2021).
- Правилник о садржини начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник Републике Србије“ бр.32/19);
- Правилник о општим условима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник Републике Србије“ бр.22/15).

**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. 20/2016, 97/16, 69/17, 97/17). (у даљем тексту ПГР)



## II.2. ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистичким пројектом обухваћен је простор који захвата целу катастарску парцелу бр. 3666 КО Врачар.

Граница обухвата урбанистичког пројекта дефинисана је линијом коју одређују аналитичко-геодетски елементи тачака означени са УП1 – УП10. Граница УП-а се поклапа са границом катастарске парцеле бр. 3666 КО Врачар и суседних катастарских парцела.

Аналитичко-геодетски елементи тачака које одређују обухват урбанистичког пројекта дати су у табеларном приказу у графичком прилогу бр. 2: „Граница обухвата Урбанистичког пројекта“ у Р= 1 : 250.

Површина простора обухваћеног УП-ом уписана у лист непокретности бр. 1294 (к.п. 3666 КО Врачар), износи збирно 366,00 м<sup>2</sup>.

## II.3. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Предметна парцела се налази на територији катастарске општине Врачар, у оквиру градског блока и има приступ јавној саобраћајници – улици Ђорђа Вајферта, са јужне стране. Предметна парцела припада блоку оивиченом улицама Ђорђа Вајферта, Јанка Веселиновића, Хаџи Милентијева и Максима Горког.

Блок је претежно изграђен са слободностојећим стамбеним објектима отвореног типа, спратности П+1+ПК - П+2. У делу блока приступило се примени елемената из ПГР-а.



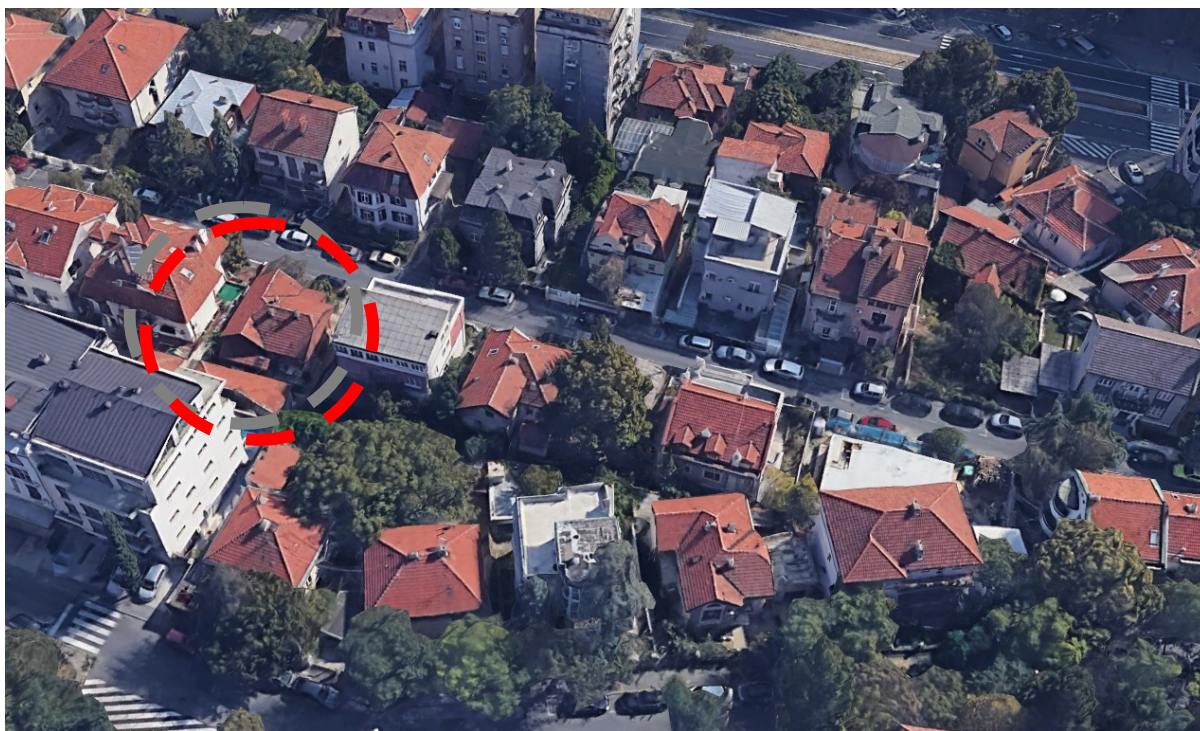
Табеларни приказ биланса површина у оквиру граница УП-а уписане у листу непокретности број 1294:

Број листа непокретности	Катастарска парцела	Површина (м2)	%
1294	3666	366 м2	100%



Кат. парц.	под објектом			слободне површине м <sup>2</sup>	укупно
	97	46	223		
3666	97	46	223	0	366,00m <sup>2</sup>

На предметним катастарским парцелама налазе се стамбени објекти спратности П до По+Пр. Постојећи објекти су слободностојећи.



Извор google map

Према улици Ђорђа Вајферта грађевинска линија је од регулационе удаљена 3.0 м. Са северне стране предметне кат.парцеле налази кат. парц. 3652 КО Врачар, а са јужне стране налази се улица Ђорђа Вајферта, кат.парц. 4417/1 КО Врачар. Са северне стране предметне парцеле налазе се кат.парцела 3652 КО Врачар са објектом спратности Пр+2+ПК. Са источне стране предметна парцела се граничи са кат.парцелом 3665 КО Врачар на којој се налази објекат спратности Су+Пр+1+Пк, док са западне стране са кат. парцелама 3667, на којој се налази објекат спратности Су+Пр+1+Пк.



Ортофото локације са преовађујућом грађевинском линијом GisBeograda

Колски приступ парцели, односно подземној гаражи остварен је из улице Ђорђа Вајферта 111.80 mnn (релативна кота 0.33 m). Пешачки приступ парцели остварен из улице Ђорђа Вајферта на 112.08 mnn (релативна кота -0.05 m) (погледати граф.прилог 3 : Регулационо нивелационо решење-приземље).

Нулта кота на парцели из улице Ђорђа Вајферта је 111.93 mnn (-0,2m) (успојена кота приземља је  $\pm 0.00 \text{ m} = 112.13 \text{ mnn}$ ).

## II.4. СТЕЧЕНЕУРБАНИСТИЧКЕОБАВЕЗЕ

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 2.С6.3 - зони трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање.

Графички прилог ПГР - Планирана намена површина

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

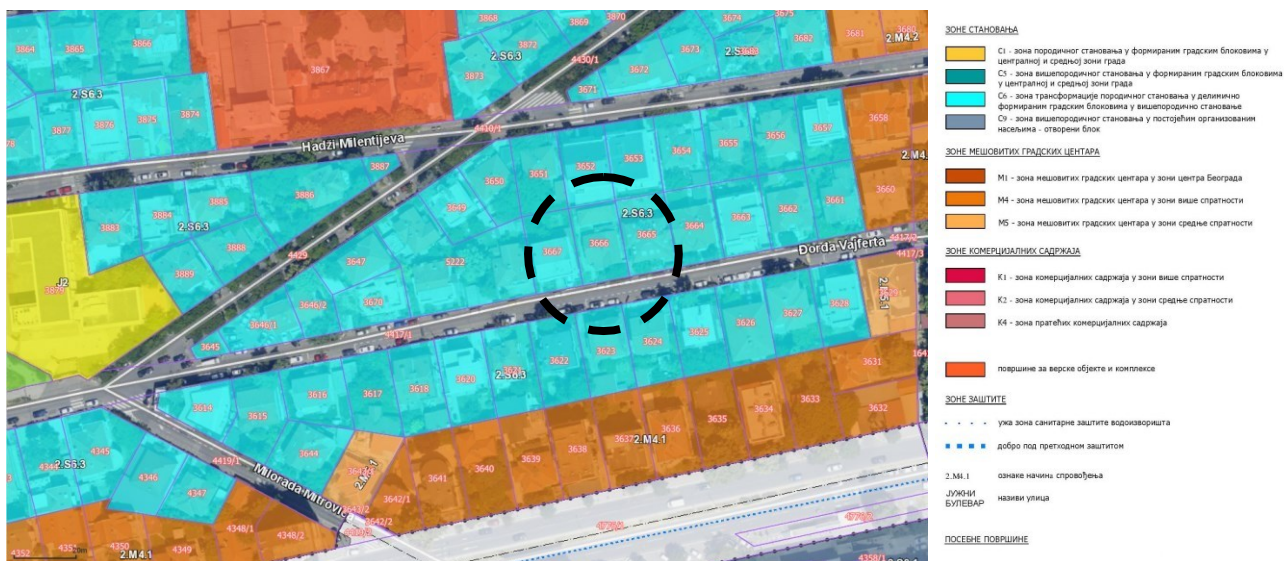


### легида:

- граница урбанистичке целине
  - граница катастарских општина (К.О.)
  - граница општина
  - граница централне зоне
  - зона трансформације
- ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА**
- површине за становање
  - мешовити градски центри
  - површине за комерцијалне садржаје
  - површине за привредне зоне
  - површине за верске објекте и комплексе
- ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ**
- водне површине
  - површине за објекте и комплексе јавних служби
  - зелене површине
  - шуме
  - комуналне површине
  - саобраћајне површине
  - ирвца саобраћајница
  - железница
  - површине за инфраструктурне објекте и комплексе



Према графичком прилогу бр. 5-4 „Начин спровођења плана”, предметна локација се налази у оквиру подручја које се спроводи непосредном применом правила грађења, израдом урбанистичког пројекта.



Графички прилог ПГР - Подручје за непосредну примену правила грађења  
Према графичком прилогу 16-4.2 „Подручја за непосредну примену правила грађења”, предметно подручје припада зони 2.Сб.3, зони трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање.





## II.5. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

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.С6.3. и 2.С6.3	
основна намена површина	вишепородично становање
компатибилност намене	- 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. – на парцели се може градити и само вишеспратна колективна гаража – на појединачним парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина – општа правила и параметри за све намене у зони су исти
број објеката на парцели	- На свакој грађевинској парцели гради се један стамбени објекат. – није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре и заједничких гаража
услови 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 за уређење простора – 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> – дозвољено је одступање 10% од минималне површине грађевинске парцеле уколико се део катастарске парцеле одузима за формирање јавне саобраћајне површине
индекс заузетости парцеле	<b>максимални индекс заузетости на парцели „З”= 50%</b> изузетно индекс заузетости угаоних објеката се може увећати за 15%
висина објекта	– <b>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.</b>
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



	<p>дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и према бочним и задњом 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 булеvara 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 <b>минимално: <math>\frac{1}{2}</math> висине објекта</b></p> <ul style="list-style-type: none"><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><li>– изузетно, у блоку између Улица Трајка Стаменковића и Преспанске, растојање од задње границе парцеле је 4,0 m</li><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></ul>



	<p>– за објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање),кота приземља је максимално 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>– <b>минимални проценат слободних површина на парцели је 55%</b></p> <p>– <b>Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 15%</b></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>– <b>максимална заузетост подземном гаражом је 85% површине парцеле</b></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 венца 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 етажe 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 форми рају излази на терасу или лођу.</li><li>– повучени спрат се повлачи минимално 1,5 m у од носу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15°) са одго варајућим 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 оградивање парцеле	<ul style="list-style-type: none"><li>– Грађевинске парцеле према улици могу се оградити зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара, односно нивелете терена) или транспарентном оградом до висине од 1,40m.</li><li>– дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1,4m</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 објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије</li><li>– нови објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну 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.</li></ul>



	<p>Све површине воде регулисано одводити до најближих већ регулисаних токова – 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).</p>
--	---



## II.5.1. Аналитичко геодетски елементи грађевинске парцеле

Грађевинска парцела настала је од катастарске парцеле бр. 3666 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 – УП10**. На графичком прилогу бр. 2: „Граница обухвата Урбанистичког пројекта“ у Р= 1: 250 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 кат. парц. бр. 3652 КО Врачар (УП3-УП4) - **15 m**;
- према кат. парц. бр. 3667 КО Врачар (УП1-УП3) - **24.6 m**;
- према ул. Ђорђа Вајферта к.п. бр. 4417/1 КО Врачар (УП1-УП9) - фронт - **15 m**;
- према кат. парц. бр. 3665 КО Врачар (УП4-УП9) - фронт – **24.3 m**;

Површина планиране грађевинске парцеле износи **366,00 m<sup>2</sup>**.  
Ширина фронта парцеле износи 15m ка улици Ђорђа Вајферта.

## II.5.2. Претежна намена површина

Простор обухваћен урбанистичким пројектом према специфичном претежном начину коришћења налази се у површинама намењеним за вишепородично становање.

Где је према табели компатибилних садржаја могуће је са вишепородичним становањем комбиновати садржаје из области трговине, администрације и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку. На парцели се може градити и вишеспратна колективна гаража, док на појединачним парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина.

## II.5.3 Елементи хоризонталне и вертикалне регулације

### II.5.3.1. Регулациона линија

Регулациона линија дефинисана је на међној линији катастарске парцеле бр. 4417/1 КО Врачар (површина јавне намене – улица Ђорђа Вајферта).

Регулациона линија дефинисана је аналитичко-геодетским елементима тачака УП1–УП 10-УП4 ка улици Ђорђа Вајферта.



### **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.

Пројектована грађевинска линија ка улици Ђорђа Вајферта удаљена је од регулационе 3.00 m, колико према правилима грађења за предметну зону износи минимална удаљеност грађ. линије у односу на регулациону линију.

Растојања пројектованог објекта од бочних граница парцеле су 1.50 m, колико према правилима грађења за предметну зону износи минимално растојање објекта од границе парцеле, а без формирања фасадних отовора стамбених просторија.  
(минимално растојање фасаде пројектованог објекта, са отворима стамбених просторија, од бочних граница парцеле износи 2,50 m).

Објекат може бити и једнострано узидан уколико на суседној парцели постоји узидан објекат. Пројектовани објекат је слободностојећи.

Задња грађевинска линија је минимално  $\frac{1}{2}$  висине објекта. Идејним решењем остварено удаљење од задње границе парцеле износи око 6.8 m, што је више од  $\frac{1}{2}$  висине објекта мерене у зони дворишне фасадне равни ка задњој граници парцеле ( $\frac{1}{2}$  висине објекта износи 6m).

Дозвољена заузетост подземним етажама износи 85%, идејним решењем остварено је 64.04% (234.40 m<sup>2</sup>).

### **II.5.4. Типологија објекта**

Пре,а типологији објекат је слободностојећи.

### **II.5.5. Урбанистички параметри**

Површина грађевинске парцеле је 366,00 m<sup>2</sup>.

#### **II.5.5.1. Индекс заузетости**

Максимални индекс заузетости на парцели „3”= 50% .

Р парцеле је 366 m<sup>2</sup>. Дозвољена заузетост је 50% односно 183m<sup>2</sup>.

Остварена површина габарита објекта на грађевинској парцели износи 181.70 m<sup>2</sup> - заузетост 49.64%.

### **II.5.6. Спратност објекта**

Оријентациона планирана спратност П+2+Пк/Пс, односно П+2.

Остварена спратност је 2По+П+3+Пс.

### **II.5.7. Висина објекта**

Према ПГР, максимална висина венца објекта износи 12,0 m, максимална висина слемена објекта је 15,50 m, што дефинише оријентациону спратност П+2+Пк/Пс.



Остварена висина венца повученог спрата ка ул. Ђорђа Вајферта од утврђене нулте коте -0.2 (111.93m) износи 12.00 m (+11.80 m/123.93 m<sub>n</sub>v), а остварена висина атике је на 15.14 m (128.44 m<sub>n</sub>v).

Остварена висина атике повученог спрата је

## II.5.8. Планирани и остварени урбанистичких параметара

Табела 2: Приказ планираних и остварених урбанистичких параметара

	Урбанистички параметари	Према Плану генералне регулације	Остварени параметри у урбанистичком пројекту
1.	минимална површина грађевинске парцеле	300 m <sup>2</sup>	366 m <sup>2</sup>
2.	минимални фронт парцеле према саобраћајници	12 m	ка ул. Ђорђа Вајферта 14.9 m
3.	Компатибилност	-са вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине, администрације и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку. - на појединачним парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина	Вишепородично становање
4.	положај грађевинске линије у односу на регулациону линију	минимално 3 m	остварено ка ул. Ђ. Вајферта = 3 m
5.	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%	Зона градње подземне етаже је на релативној коти -2.90m (подрум, ниво -1) и -5.80m (подрум, ниво -2) максимална површина габарита подземне етаже износи 224,80 <b>234.40m<sup>2</sup> – заузетост подземне етаже износи 64.04%</b>



6.	Растојање од бочне границе парцеле	Минимално растојање објекта од бочних граница парцеле у овој зони је 1,5 m од границе парцеле. Минимално растојање фасаде објекта са отворима стамбених просторија, од бочних граница парцеле је 2,5 m	<b>Слободностојећи објекат</b> -од бочне границе парцеле: <b>1.50 m – 1.52 m од кат.парц. 3667 КО Врачар</b>  <b>1.51 m - 1.52 m од кат. парц. 3665 КО Врачар</b>
7.	Растојање од задње границе парцеле	Растојање стамбених објеката од задње границе парцеле је минимално: $\frac{1}{2}$ висине објекта	-од задње границе парцеле: <b>мин. 6.76 (6.8) m</b> <b>(колико износи <math>\frac{1}{2}</math> висине објекта - <math>N_{\text{објекта}} 12.0\text{m} / 2 = 6.0\text{m}</math>)</b>
8.	степен заузетости [3]	максимални индекс заузетости на парцели „3“ = 50%  575.50 m <sup>2</sup> (заузетост 50%)	<b>181.70 m<sup>2</sup> – заузетост 49.64%</b>
9.	слободне површине	Минимални проценат слободних површина на парцели је 55% (201.30 m <sup>2</sup> )  Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 15% (54.90 m <sup>2</sup> )	Заузетост објекта на нивоу тла = 172,80 m <sup>2</sup> (47.21%)  <b>366.0 m<sup>2</sup> - 172.80 m<sup>2</sup> = 193.20 m<sup>2</sup></b> <b>(пов.парцеле) - (заузетост на нивоу тла) слободних површина на парцели – 193.20 m<sup>2</sup> (52.79%)</b>  зеленило у директном контакту са тлом - <b>87.90m<sup>2</sup> - (24.01%)</b>



10.	БРГП	/	Надземно 890.70 m <sup>2</sup> Подземно 468.80 m <sup>2</sup> Укупно 1359.50 m <sup>2</sup>
11.	максимална спратност објекта	П+2+Пк/Пс	2По+П+3+Пс
12.	максимална висина кровног венца – повученог спрата	12 m	Остварена висина венца повученог спрата из ул. Ђорђа Вајферта у је <b>11.80 m (123.93 mnnv)</b> - мерено од нулте коте 12m  Усвојена нулта кота је <b>-0.20 m/111. 93 mnnv</b>
13.	максимална висина слемена	15,5m	Слеме/атика је на коти +15.50 (127.63), односно слеме је на висини <b>15.50m</b>  <b>Нулта кота је на -0,2 m/111.93 mnnv.</b>
14.	Паркирање/ нормативи:	Паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле , према нормативима дефинисаним у поглављу правила грађења саобраћајне мреже	за 5 станова, према прорачуну:  1.1 П.М. / стану 5 станова x 1.1 П.М. = 5.5 П.М.  <b>Све укупно потребно је обезбедити 6 П.М.</b>  <b>Остварено: 8</b>
15	Приступне коте		Приступна кота гаражи (на регулацији) је -0.33м (111,80mnnv),  Приступна кота парцели на улазу у стамбени део је на -0.05 (112,08mnnv)



## II.6.1. Услови за изградњу комуналне инфраструктуре

### II.6.1.1 Водоводна мрежа

Са постојеће водоводне мреже ЛГ Ø100mm у Ул: Ђорђа Вајферта може да се предвиди водоводни прикључак максималног пречника Ø80 mm.

У складу са карактеристикама објекта и потребама за водом, Урбанистичким пројектом за прикључење планираног објекта предвидети нову водоводну мрежу мин Ø150mm I висинске зоне београдског водоводног система у складу са важећом планском документацијом. Најближа водоводна мрежа одговарајуће зоне и пречника је цевовод ДЛ Ø200mm у Ул. јужни булевар.

За покретање иницијативе за пројектовање и извођење нове водоводне мреже I висинске зоне бвс пречника Ø150mm, можете да се обратите Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу Београда.

Са водоводне мреже Ø150mm може да се оствари прикључак максималних димензија Ø100mm, са мреже Ø200mm, максимални пречник прикључка је Ø150mm. У Урбанистичком пројекту дефинисати начин и место прикључења будућег објекта.

Количину воде, односно пречник прикључка и број водомера, претходно усагласити са пројектованим мерама заштите од пожара. За различите категорије потрошње предвидети раздвојене инсталације и посебне главне водомере (за сапитарну воду, за пп мрежу-унутрашњу хидрантску мрежу и спринклерске инсталације, за топлотну подстаницу, .).

За водомере предвидети водомерни шахт потребних димензија, до на 1,5m од линије регулације, са обезбеђеним несметаним приступом за одржавање и читавање потрошње ван колског приступа (и места за паркирање) водећи рачуна о регулационој и грађевинској линији објекта. Приликом пројектовања избегавати прикључке и водомере пречника Ø30mm и Ø65mm.

#### Прилог документацији урбанистичког пројекта:

Услови ЈП „Београдски Водовод и канализација“ РЈ Водовод бр. Е/341 од 26.04.2021.

### II.6.1.2 Канализациона мрежа

Урбанистичким пројектом, за нов стамбени објекат предвидети прикључење на постојећу општу.

канализациону мрежу ОК250 mm у Ул. Ђорђа Вајферта.

Прикључак димензионисати на основу хидрауличког прорачуна у складу са капацитетом уличног канала,

Кроз урбанистички пројекат дефинисати начин и место прикључења будућег објекта, усаглашен са

саобраћајним решењем-колским приступом, паркирањем, грађевинском линијом објекта, регулационом

линијом парцеле „и свим елементима уређења-степениште....

Прикључење објекта на канализациону мрежу предвидети преко прописно пројектованог прикључка,





директно на улични силаз (постојећи или новопроектовани), падом од 2-6%.

Гранични ревизиони силаз са каскадом (минимална вредност заштитне каскаде је 60cm, а максимална 300cm), пројектовати тако да буде приступачан за одржавање и лоциран у припадајућој парцели, до на 1,57 од регулационе линије, водећи рачуна о регулационој и грађевинској линији објекта.

Такође, водити рачуна да буде омогућено гравитационо одвођење отпадних вода са етажа на којима су предвиђени санитарни чворови.

Из подземних стажа, у случају да не могу гравитационо да се прикључе на уличну канализацију, предвидети препумпавање вода и њихово упуштање у интерну канализацију објекта са шахтом за умирење пре граничног ревизионог силаза.

Прикључење гаража, паркинга, интерних саобраћајница и других објеката и површина, које испуштају воде са садржајем уља, масти, бензина итд., вршити преко таложника и сепаратора (одвајача) масти и уља, пре ГРС. Прикључење дренажних вода предвидети преко таложнице за контролу и одржавање пре граничног ревизионог силаза. Уколико се објекат прикључује на систем даљинског грејања за отпадне воде из топлотне подстанице пројектовати расхладну јаму.

Квалитет отпадних вода које се испуштају у градски канализациони систем мора да одговара Уредби о граничним вредностима смисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање, Ш Комуналне отпадне воде ("Сл.гласник РС", бр.67/11 и 48/12).

Канализација узводно од граничног ревизионог силаза, као и објекти на њој (сабирни шахтови за препумпавање, пумпе, таложници, сепаратори масти и уља, расхладне јаме, ретензије..), нису део надлежности ЈКП "Београдски водовод и канализација".

*Прилог документацији урбанистичког пројекта:  
Услови ЈП „Београдски Водовод и канализација“  
РЈ Канализација бр. 3/ 151 од 26.04.2021.*

### II 6.1.3. Електро мрежа

За потребе прикључења предметног објекта на дистрибутивни систем електричне енергије има капацитета у постојећој електроенергетској мрежи неопходно је предвидети и обезбедити коридор за изградњу подземног нисконапонског вода (са полагањем вода потребне дужине, типа и пресека РР 00 - А 4. х тоттгтгт") од постојећег стуба н.н. ел. мреже испред објекта Ђорђа Вајферта бр.37 до ПВЦ КПК на планираном објекту. За потребе прикључења лифтова и хидроцила предвидети посебну КПК. Постојећи надземни прикључак за објекат укинути.

На погодном месту на делу фасаде објекта, а што је могуће ближе улазу у објекат обезбедити потребан простор за КПК. Димензије КПК и потребног простора према Техничкој препоруци ЕПС-Дирекције за дистрибуцију електричне енергије бр. 13 ТП – 13 и додатку 2 ове Препоруке за КПК Тип 3:КРК 3Х250/150. КПК се монтира тако да горња ивица КПК буде на висини од 1-1,3г изнад стајалишта. Поклопац КПК треба да буде у равни зида, фасаде.



На приступачном месту у улазу стамбеном објекту предвидети слободан простор (отвор у зиду) за смештај МРО.

Приликом остављања простора за МРО узети у обзир и „браварске мере“ као и да се димензије ормана различитих произвођача могу разликовати од наведених и за неколико ст. Ширина ходника испред мерно разводног ормана мора да буде најмање 1 т. Растојање стајалишта од доње ивице МРО треба да износи 1,2 т за МРО са једним редом бројила, 0,6 т за МРО са два реда бројила и 0,3 т за МРО са три реда бројила. Врата мерно - разводних ормана треба да имају могућност отварања до 135'.

За накнадно повезивање дела ОММ предвидети уградњу РУС гибљивих црева или „САПА“ црева уколико се не предвиде канали или регали за полагање и продоре каблова.

Од сабирнице за главно изједначавање потенцијала објекта до отвора за уградњу ОММ предвидети једножилни кабл одговарајућег типа и пресека (садржи ознаку -У која указује да проводник има заштитну улогу) плаве боје.

Прилог документацији урбанистичког пројекта:

Услови „Електродистрибуције Београд“ бр.  
80.1.1.0.-D.08.02.-123174/1-2021 од 06.05.2021.

### II.6.1.3. ТК мрежа

Постојећа тк мрежа у надлежности одржавања Телеком Србија, која је орјентац ионо учртана на ситуацији у прилогу, изведена је кабловима положеним у тк кана лизацију, а корисници су преко спљашњих и унутраљњих извода повезани са тк мрежм.

Прикључење на тк мрежу

Реализација GPON технологије у топологији FTTH(Fiber To The Home) подразум еваполагање приводног оптичког кабла и изградњу оптичке инсталације до свако г стана (стамбено/пословне јединице) и локала.

Изградња унутрашњих ТК инсталација је обавеза инвеститора осим у случају кад а се другачије дефинише Уговором између инвеститора и Телекома, а према мод елима о пословно техничкој сарадњи са инвеститорима.

Постојећа тк мрежа у надлежности одржавања Телеком Србија, која је орјентац ионо учртана на ситуацији у прилогу, изведена је кабловима положеним у тк кана лизацију, а корисници су преко спљашњих и унутраљњих извода повезани са тк мрежом.

- Кутија мора да омогући увод и терминацију до десетF/UTP каблова и да буде израђена од материјала који ће омогућити неометанопростирање радио та ласа (WiFi)

- Унутар ММК неопходно је обезбедити радни напонод 220 V, преко

одговарајуће утичнице и засебног аутоматског сигурача од 16А са разводне табле у стану/локалу

- Минимална димензија кутије је 400mm x 300mm x 200mm



Од предвиђене просторије/простора са ТК опремом згради, уградити интерну вертикалну - успонску цев 1x PVC Ø50 mm до приземља објекта.

При опремању просторија прикључним местима важи следеће:

сваку просторију треба опремити бар са једним прикључним местом и једним потенцијалним прикључним местом у виду инсталационе кутије повезане на примарни разделни простор преко инсталационе цеви ( за будући довод оптичког

кабла и повезивање са опремом корисника која је дизајнирана за прикључивање непосредно преко оптичког интерфејса);

- просторије ширине/дужине 3,7 m и више опремају се додатним прикључним местом унутар највише 3,7 m непрекинутог зида просторије;

- позиције даљих прикључака одређују се тако да удаљеност до било које тачке

на периметру просторије до прикључка у тој просторији, мерено уздуж периметра уз под, не премашује 7,6 m.

препоручује се да се обезбеди по један телекомуникациони прикључак и у следећим просторијама: кухиња; предсобље/ улазни ходник стана; гаража; разне помоћне просторије.

у грађевинским структурама за привремено становање, које се користе у оквиру

делатности повезаних с изнајмљивањем некретнина ( апартмани, хотелске собе и сл.), треба обезбедити минимално једно прикључно место унутар предметне структуре.

За потребе полагања приводног оптичког кабла, потребно је обезбедити приступ планираном објекту путем приводне тк канализације. Потребно је изградити кабловско тк окно X димензија 60x60x100mm на граници парцеле (као што је приказано на ситуацији). Од новопројектованог тк окна X положити тк канализацију капацитета 1 цеви PVC (PEHD) Ø110 mm до места уласка (увода) цеви тк канализације у објекат. Условљену цев тк канализације полагати кроз слободне површине, водећи рачуна о прописаном растојању од других комуналних објеката. Приликом полагања PVC цеви водити рачуна о углу савијања цеви и, за цеви Ø110mm полупречник кривине треба да износи  $R > 5m$  ради несметаног полагања тк кабла. Место савијања цеви не сме се затрпавати док надзорни орган не констатује да је кривина прописно изведена. Од места уласка (увода) цеви у објекат, обезбедити пролаз каблова по кабловском регалу до места у којима је потребно монтирати опрему у коме се налази завршна концевна инсталација, односно до оптичких разделника/дистрибутивних ормана.

Прилог документацији урбанистичког пројекта:

Услови "Телеком Србија", Предузеће за телекомуникације а.д.  
Београд, деловодни број 159834/1-2021 од 26.04.2021.



## II.6.2. Услови са аспекта одржавања градске чистоће

За смештај контејнера може се, у појасу између регулационе и грађевинске линије ка поменутој улици, избетопирати плато или изградити посебна пиша опвичепа зелепилом (живом оградом), како би се формирала визуелна и физичка баријера ка прозорима у приземљу

Ручно гурање контејнера ком. радници могу обављати искључиво по равној, избетонираној подлози, без степеника (тротоар мора бити изведен са закошењем) и на том путу не смеју бити паркирана возила која могу ометати његово пражњење.

Контејнер може бити лоциран и на подземној етажи, у таражном делу објекта, па је, уколико се предвиди такво решење, неопходно, у складу са важећом законском регулативом, обезбедити одговорналица која ће га, у доба доласка ком, возила за одвоз смећа, изгурати на слободну површину испредобјекта ради пражњења, и, по обављеном послу, вратити на почетну позицију, јер комуналним радницима није дозвољен улаз у поменути простор. Исто важи и у случају изградње ограде која би онемогућила прилаз радницима до самог контејнера.

У контејнер треба одлагати само отпад састава као кућно смеће, док се остали отпад складишти у специјалне судове и одвози на градску депонију у складу са потребама корисника и посебно склопљеном

Прилог документацији урбанистичког пројекта:  
Услови ЈКП „Градска чистоћа“ бр. 5226/2, од  
14.04.2021.

## II.6.3. Општи услови за уређење зелених површина

Површина парцеле је 366m<sup>2</sup>.

На предметним парцелама нису присутне јавне зелене површине.

У регулацији саобраћајница у контактної зони, евидентирано је улично зеленило у форми дрвореда у садним јамама обострано дуж тротоара Улице Јнака Веселиновића. Појединачна дрворедна стабла потенцијално су угрожена предметном изградњом.

У складу са правилима грађења датим планским документом, услови за слободне и зелене површине су:

- минимални проценат зелених површина на парцели је 50%
- минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката или делова истих) износи 15 %
- могуће је озелењавање равних кровова надземних објеката на минималној дебљини слоја плодне хумусне земље 30cm, применом биљног материјала са минималним потребама у погледу услова станишта. Ове површине не улазе у укупан биланс зелених површина.
- Нивелационо- регулационим решењем обезбедити 1-2% пада терена (стаза и платои) чиме се омогућава нормална дренажа површинских вода ка околном порозном земљишту или кишној канализацији, за шта је неопходно обезбедити дренажне елементе.



- слободне површине прилагодити потребама корисника и намени објекта
- избор садног материјала усагласити са амбијенталном целином
- обезбедити заливање садног материјала
- искључити подземне инсталације у склопу истих
- омогућити неометано кретање и приступ лицима са инвалидитетомна свим стазама и прилазима
- уколико је могуће стазе не поплочавати већ засути полупорозним материјалима
- нивелацијом обезбедити обезбедити отицање воде од објекта ка кишној канализацији
- за израду техничке документације за уређење и озелењавање слободних површина потребно је прибавити Техничке услове ЈКП „Зеленило-Београд“.
- Пројекат треба да буде урађен од стране овлашћеног пројектанта са лиценцом за ову врсту посла- инжењер пејзажне архитектуре.

*Прилог документацији урбанистичког пројекта:*  
Услови ЈКП „Зеленило-Београд“ бр. 7976/1, од 10.05.2021

## **II.7. МЕРЕ ЗАШТИТЕ**

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

Дописом упућеним Заводу за заштиту споменика културе града Београда, заведским под бр. Р 1322/21 од 02.04.2021. године обратили сте се захтевом за издавање информације о статусу објекта на кат. парцели бр. 3666 КО Врачар, Ул. Ђорђа Вајферта бр. 35 у Београду, у сврху изјашњења да ли предметни објекат има споменичка својства и да ли је предложен за утврђивање за културно добро, извештавамо следеће:

Предметни објекат на кат. парцели бр. 3666 КО Врачар, Ул. Ђорђа Вајферта бр. 35 у Београду се налазио у оквиру целине „Котеж Неимар“, која је у складу са чланом 29. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“ бр. 71/94, 52/11- др. закон и 99/11- др. закон) била уписана у Евиденцију непокретности које уживају претходну заштиту (7.5. од 25.12.2017. године). Имајући у виду да су се мере заштите на предметној целини у складу са одредбама Закона о културним добрима примењивале до 25.12.2020. године, обавештавамо да у овом тренутку за интервенције на предметном објекту није потребно прибављање услова за предузимање мера техничке заштите и сагласности на пројекат и документацију из надлежности Завода за заштиту споменика културе града Београда.

Уколико Влада Републике Србије донесе одлуку о утврђивању „Котеж Нсимара“ за културно добро, након објављивања акта о утврђивању у „Службеном гласнику Републике Србије“ предметни простор стиче правну заштиту, сматра се да су сопственици и корисници непокретности упознати са Одлуком, а Завод за заштиту споменика културе града Београда утврђује услове за предузимање мера техничке заштите за нове интервенције у оквиру културног добра и његове заштићене околине.

С обзиром на горе наведено, до доношења акта о утврђивању, Завод за заштиту.



споменика културе града Београда стоји на располагању за сва питања, сугестије и консултације уколико се укаже потреба, а све у циљу заштите и очувања споменичког наслеђа Београда.

Прилог документацији урбанистичког пројекта:

Одговор на изјашњење претходној заштити на парцели бр.3666 КО Врачар, Ул.Ђорђа Вајферта бр.35 у Београду. Завода за заштиту споменика културе града Београда о условима заштите културног наслеђа за потребе израде УП евидентираном под бројем П 1322/21 од 21.04.2021. године

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

приликом израде Урбанистичког пројекта потребно у погледу мера заштите од пожара и експлозија имплементирати:

- 1) изворишта снабдевања водом и капацитет градске водоводне мреже који обезбеђују довољно количине воде за гашење пожара;
- 2) удаљеност између зона предвиђених за стамбене и објекте јавне намене и зона предвиђених за индустријске објекте и објекте специјалне намене;
- 3) приступне путеве и пролазе за ватрогасна возила до објеката;
- 4) безбедносне појасеве између објеката којима се спречава ширење пожара и експлозије, сигурносне удаљености између објеката или њихово пожарно одвајање;
- 5) могућности евакуације и спасавања људи.

За испуњење наведених захтева потребно је поштовати одредбе Закона о заштити од пожара (Службени гласник РС, бр.111/2009, 20/2015, 87/2018), Закона о запаљивим и горивим течностима и

запаљивим гасовима ("Сл. Гласник РС", бр. 54/15) и правилника и стандарда који ближе регулишу изградњу објеката, а посебно наглашавамо:

- 1, Применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене. ("Сл. Гласник РС" бр.22/2019)

### **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 техничким 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 субјеката 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);

Приликом израде Урбанистичког пројекта, у погледу мера заштите од пожара и експлозија, потребно је имплементирати:

- 1) изворишта снабдевања водом и капацитет градске водене мреже који обезбеђују довољно количине воде за гашење пожара
- 2) удаљеност између зона предвиђених за стамбене и објекте јавне намене и зона предвиђених за индустријске објекте и објекте специјалне намене
- 3) приступне путеве и пролаз за ватрогасна возила до објекта
- 4) безбедносне појасеве између објеката којима се спречава шираење пожара и експлозије, сигурносне удаљености између објеката или њихово пожарно одвајње
- 5) могућност евакуације и спасавања људи.

Прилог документацији урбанистичког пројекта:

Услови у погледу мера заштите од пожара и експлозија у планским документима

РС МУП Сектор за ванредне ситуације

Управа за ванредне ситуације Београд

09/7 број 217-409/2020 од 10.06.2020. године,

Београд



#### **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 рефлексивном 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 угљенмооксида, 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.

#### **II.7.7. Инжењерско-геолошки услови**





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.

Постојеће објекте, односно њихове темеље штитити адекватним геотехничким мерама. 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. 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).



### III ТЕХНИЧКИ ОПИС

#### ЛОКАЦИЈА И ПОЛОЖАЈ

На катастарској парцели бр.3666 КО Врачар у улици Ђорђа Вајферта 35 планирана је изградња стамбеног објекта спратности 2По+Пр+3+Пс са 5 станова укупне БРГП 902,32м<sup>2</sup> надземних етажа и гаражним и техничким просторима у две подземне етаже укупне БРГП 449,60м<sup>2</sup>, укупне БРГП надземних и подземних етажа 1351,92м<sup>2</sup>.

Парцела је правилног облика, на терену у паду ка југу. Локација се састоји од једне катастарске парцеле бр.3666 КО Врачар површине од 366м<sup>2</sup>. На парцели постоје два објекта стамбени и помоћни који су предвиђени за рушење пре изградње новопроектваног објекта. Парцела је у приватној својини 1/1 наручилаца израде пројекта – фирме „ELITA-COP“ d.o.o. Београд-Земун. Предметна парцела са једне стране има излаз на улицу Ђорђа Вајферта а са три стране се граничи са парцелама бр.3667, бр.3652 и бр.3665 КО Врачар. Архитектонско обликовно решење је такво да задовољава жеље и потребе инвеститора са функционалне и естетске стране, а у складу је са архитектуром суседа, падовима терена и позицијом у односу на улицу.

Према важећем Плану, предметна парцела се налази зони са наменом становање. Планирани објекат је слободностојећи са две подрумске етаже, приземљем, 3 спрата и повученим спратом. Колски и пешачки приступи објекту су из улице Ђорђа Вајферта. Колски приступ до подрума је обезбеђен аутолифтом.

#### ВЕРТИКАЛНА РЕГУЛАЦИЈА

Планирани објекат је слободностојећи на парцели чија је грађевинска линија одвојена од регулационе 3.00м, од бочних граница парцеле 1.50м, а од задње границе парцеле 6.76м, спратности 2По+Пр+3+Пс.

Пројектована висина објекта, од нулте коте до коте венца је 12,00м, а максимална висина објекта је 15,50м, рачунато од коте пројектованог терена на половини укупне дужине уличне фасаде.

Кров повученог спрата је раван непроходан, са падом од 2%.

#### ФУНКЦИЈА И ПРОСТОРНА ОРГАНИЗАЦИЈА

##### - Подрум -2 и -1

Подрумске етаже су потпуно укопане и користе се за потребе паркирања као и за смештај техничких просторија.

У оквиру паркинг капацитета предвиђено је смештање укупно 8 аутомобила и то 4 на једном и 4 на другом нивоу подрумске етаже. Приступ са улице гаражи је омогућен преко кратке рампе до аутолифта. Осим степенишног језгра са простором за надпритисак у подрумској етажи предвиђене су и површине за смештај техничких просторија.

##### - Приземље

Габарит приземља је одвојен од регулационе линије према улици Ђорђа Вајферта 3.00м, од бочних граница парцеле 1.50м и од задње границе парцеле 7.05-6.75м. Колски улаз је предвиђен из улице Ђорђа Вајферта са коте -1.50/а.к111,80 путем кратке рампе за гаражу са нагибом 2% која се завршава аутолифтом којим се силази у подрумске етаже. Стамбени улаз у



објекат је такође из улице Ђорђа Вајферта, са коте тротоара -1.20/а.к132,95 се пењемо степеницама до коте приземља. Приземље је уздигнуто у односу на коту тротоара, и налази се на коти  $\pm 0.00/a.k113,30$ . У приземљу се налази једна стамбена јединица као и пешачки приступ степеништу и лифту који воде до стамбених јединица на осталим етажама. Спратна висина приземља је 2.90м, док је светла висина 2.60м.

- **Први спрат**

Први спрат има спратну висину 2,90м, док је светла висина 2.60м. На овом спрату је предвиђена једна стамбена јединица.

- **Други спрат**

Други спрат има спратну висину 2,90м, док је светла висина 2.60м. На овом спрату је предвиђена једна стамбена јединица.

- **Трећи спрат**

Трећи спрат има спратну висину 2,90м, док је светла висина 2.60м. На овом спрату је предвиђена једна стамбена јединица.

- **Повучени спрат**

Повучени спрат има спратну висину 3.17м, док је светла висина 2.60м. Покривен је равним непроходним кровом. На овој етажи је предвиђена једна стамбена јединица која има излаз на две терасе чија је висина стаклене ограде 1.00м.

- **Лифт и степениште**

Вертикална комуникација дуж читаве висине објекта решена је степенишним језгром поред кога се налази лифт. На овај начин површине за комуникацију су у прописаним димензијама. Степениште је четворокрако са подестима, ширина крака је 1,20 м.

## КОНСТРУКЦИЈА

Објекат је фундиран на армирано бетонској темељној плочи. Темељна плоча се израђује од водонепропусног бетона и лежи на подлози од мршаваог бетона. Хидроизолација се премазује преко темељне плоче и зидове са унутрашње стране.

Конструктивни систем објекта је армирано-бетонски скелетни систем. Међуспратна конструкција је армиранобетонска плоча  $d=20\text{cm}$ . Степенишно језгро и лифтовско окно су од армираног бетона.

Кровна конструкција је такође армирано-бетонска плоча дебљине 20цм. Кров је раван непроходан.

Преградни зидови између станова и унутар станова су зидани, малтерисани и завршно обрађени глетовањем.

## МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Приликом избора материјала водило се рачуна да се предвиде савремени високо-отпорни материјали, потврђене гаранције и карактеристика.

**Фасадни зидови** се раде као термоизоловани, завршна обрада споља је комбинација демит фасаде и вентилисана фасада на потконструкцији са термоизолацијом од минералне вуне према термичком прорачуну и облогом од опеке, алубонда и ХПЛ панела у текстури дрвета. Зидови се са унутрашње стране глетују и боје дисперзивном бојом.

**Спољна браварија** ће бити високо квалитетна, алимунијумска, вишекоморна, са термичким прекидом и минимално двослојним пакетом термопан стакла (у зависности од термичког прорачуна за постизање Б класе). Предвиђени су и системи за засенчавање и заштиту од сунчевог зрачења на електромоторни погон.

**Унутрашње обраде** површина су сагласне стамбеној намени објекта.

**Подови** су усклађени према садржају и намени просторија. У улазној зони, холу и ходнику предвиђена је гранитна керамика или камена облога. У купатилима стамбених јединица планирана је гранитна керамика и плочице А класе. Керамика ће се постављати од пода до



плафона, осим у кухињи где иде до висине од 150цм у зони кухињских елемената. На терасама је такође предвиђена гранитна керамика, А класе, ласерски сечена. У осталим просторијама планирани су дрвени подови - паркети. У гаражи је планиран бетонски под завршно обрађен посипом и премазима.

**Зидне површине** су малтерисане и обојене дисперзивним бојама у становима и јавним просторима односно посном бојом у гаражи и лифтовском окну.

Керамичке плочице биће постављане на зидовима у кухињским и просторима мокрих чворова до одговарајуће висине.

**Плафони** се малтеришу машинским малтером, глетују и боје дисперзивним бојама. (осим у гаражи где ће бити предвиђена посна боја).

У просторијама мокрих чворова биће предвиђен спуштени плафон од гипс-картонских плоча ради скривања инсталација испод плафона.

**Врата** такође треба да испуњавају највише стандард за акустичну и термичку изолованост. Планирано је опремање објекта противпровалним блиндираним вратима, отпорним на пожар тридесет минута, са металном конструкцијом и сигурносним бравама. Предвиђена висина унутрашњих врата је 210 цм, са класичним системом отварања, скривеним шаркама и магнетним бравама.

**Санитарна опрема** је предвиђена да буде А класе, WC шоље су конзолне са уградним водокотлићем, а умиваоници са украсним сифоном. Класичне каде, туш каде са кабином, и "walk in shower" са подном сливном решетком и стакленом преградом по мери.

У свим становима предвиђени су вентилациони канали на одговарајућим местима.

Партер испред објекта је усклађен са приступним тереном. Комуникације око објекта намењене превазилажењу висинских разлика решене су преко рампи. Слободне и зелене површине биће уређене у складу са пројектом за уређење и озелењавање наведених површина.

За потребе одлагања смећа, обезбеђен је један метални надземни контејнер запремине 1.100 л, на парцели поред колског улаза на парцелу уз регулациону линију према улици Ђорђа Вјаферта.

## **ИНСТАЛАЦИЈЕ**

С обзиром да је објекат стамбене намене инсталације које су потребне ради прописног функционисања су уобичајене за ову намену (ВиК, ЕЕ, ТКИ СиГ, ТТ, ЗОП).

## **ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА**

Водовод - потребни капацитети снабдевања водом су следећи: Санитарна потрошња станова – 2,0 л/с; Потрошња хидрантске мреже – 5.0л/с; Спринклер – 10 л/с (Главни водомери: водомер за стамбене јединице Ø 30 ( 5/4" ), водомер за хидранте Ø 40 ( 6/4" ), водомер за спринклер Ø 50 ( 2" ) )

Канализација - санитарна фекална вода Q=5.0 л/с; атмосферска вода (објекат и припадајуће површине) Q = 7.0 л/с; технолошке воде са посебним третманом (сепаратор уља) – Q=3.0 л/с.

**ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:**

<b>Прикључак на канализациону мрежу</b>	<b>УСВОЈЕНА КОЛИЧИНА ОДВОДА АТМОСФЕРСКЕ ВОДЕ</b>	<b>Q= 7.00 l/s</b>
---	--	--------------------

<b>ЈКП „Београдски водовод и канализација“</b>	<b>УСВОЈЕНА КОЛИЧИНА КАНАЛИЗАЦИЈЕ ОТПАДНИХ ВОДА</b>	<b>Q= 5.00 l/s</b>
	<b>ТЕХНОЛОШКЕ ВОДЕ СА ПОСЕБНИМ ТРЕТМАНОМ (сепаратор уља)</b>	<b>Q= 3.00 l/s</b>

<b>Прикључак на водоводну мрежу ЈКП „Београдски водовод и канализација“</b>	<b>Главни водомери:</b>	
	1. водомер за стамб.	Ø 30 ( 5/4" )
	2. водомер за хидранте	Ø 40 ( 6/4" )
	3. водомер за спринклер	Ø 50 ( 2" )
	<b>Санитарна вода</b>	<b>Q= 2.00 l/s</b>
	<b>Унутрашња хидрантска мрежа</b>	<b>Q= 5 l/s</b>
	<b>Спринклер</b>	<b>Q= 10 l/s</b>



#### - ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ

За потребе напајања електричном енергијом неопходно је обезбедити капацитет уобичајен за објекте овог типа.

Садржај	Број	Врста уређаја	Врста прикључка	Једновремена снага	Осигурачи
Стан	3	бројило	трофазни	27,6	40А
Стан	2	бројило	трофазни	22,08	32А
Општа потрошња	1	бројило	трофазни	22,08	32А
Гаража	1	бројило	трофазни	27,6	40А
Хидроцил	1	бројило	трофазни	17,25	25А
Путнички лифт	1	бројило	трофазни	17,25	63А
Ауто-лифт	1	бројило	трофазни	17,25	63А
Спринклер	1	бројило	трофазни	17,25	25А

#### - ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

За потребе телекомуникационих прикључака а у складу са предвиђеним бројем функционалних јединица за предметни објекат потребно је обезбедити кутију од десет F/UTP каблова, са минимално осам места за инсталацију RJ45 конектора, минимум категорије 5е. У оквиру кутије мора да постоји довољно места за инсталацију активне опреме (ONT) Телекома и ЗОК-а, неопходно је обезбедити радни напон од 220 V преко одговарајуће утичнице и засебног аутоматског осигурача од 16А са разводне табле у стану. Минимална димензија кутије је 400mm x 300mm x 200mm (В x Ш x D) Од предвиђене просторије са ТК опремом у згради, уградити интерну ТК вертикалну - успонску цев 1x PVC Ø50 mm до приземља објекта

#### - ИНСТАЛАЦИЈЕ ГРЕЈАЊА

Према опредељењу за објекат су предвиђени обновљиви извори енергије. Машинске инсталације, грејања и хлађења се заснивају на коришћењу топлотних пумпи. У зависности од најповољнијег техничког решења за дату локацију изабрати систем ваздух-вода где би појединачне јединице биле смештене у оквиру сваке функционалне јединице. Унутрашњи систем би био комбинација подног грејања и плафонског статичног хлађења са подршком Fan Coil уређаја и подним конвекторима нарочито код великих стаклених површина. Сви уређаји су потплафонски, смештени у зонама претпростора, ходника, купатила, изнад врата улаза у собе и слично. Систем и концепт биће установљени у току даљег пројектовања.

За све инсталације потребне за несметано функционисање новопроектваног објекта очекују се позитивни услови у смислу обезбеђења потребног капацитета за сваку од инсталација.



## НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

### 1. ТАБЕЛАРНИ ПРИКАЗ НЕТО ПОВРШИНА :

#### ПРЕГЛЕД БРУТО ПОВРШИНА

ПОДРУМ ниво -02	234.40м <sup>2</sup> /
ПОДРУМ ниво -01	234.40м <sup>2</sup> /
ПРИЗЕМЉЕ	172.80м <sup>2</sup> /
ПРВИ СПРАТ	181.70м <sup>2</sup> /
ДРУГИ СПРАТ	181.70м <sup>2</sup> /
ТРЕЋИ СПРАТ	181.70м <sup>2</sup> /
ПОВУЧЕНИ СПРАТ	172.80м <sup>2</sup> /

---

<b>УКУПНО БРУТО НАДЗЕМНО</b>	<b>890.70м<sup>2</sup>/</b>
<b>УКУПНО БРУТО ПОДЗЕМНО</b>	<b>468.80м<sup>2</sup>/</b>
<b>УКУПНО БРУТО НАДЗЕМНО И ПОДЗЕМНО</b>	<b>1359.50м<sup>2</sup>/</b>

#### ПРЕГЛЕД НЕТО ПОВРШИНА

УКУПНО НЕТО СТАМБЕНО (5 СТАМБ. ЈЕДИНИЦА):	626.45м <sup>2</sup> /
УКУПНО НЕТО заједнички ПРОСТОРИ (надземно):	83.40м <sup>2</sup> /
УКУПНО СЕРВИСНИ - заједнички ПРОСТОРИ (подземно)	137.10м <sup>2</sup> /
УКУПНО НЕТО ГАРАЖА (паркинг+маневар):	223.40м <sup>2</sup> /

---

<b>УКУПНО НЕТО НАДЗЕМНО</b>	<b>709.85м<sup>2</sup>/</b>
<b>УКУПНО НЕТО ПОДЗЕМНО</b>	<b>384.60м<sup>2</sup>/</b>
<b>УКУПНО НЕТО НАДЗЕМНЕ И ПОДЗЕМНЕ ЕТАЖЕ</b>	<b>1094.45м<sup>2</sup>/</b>

#### ОСТВАРЕНИ УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ _____	<b>366.0м<sup>2</sup>/</b>
ЗАУЗЕТОСТ НА НИВОУ ТЛА _____ <b>172.80м<sup>2</sup>/ - 47.21%</b>	
СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ _____	<b>193.20м<sup>2</sup>/ - 52.79%</b>

УКУПНО СВЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ НА ПАРЦЕЛИ _____	<b>149.55м<sup>2</sup>/ - 40.85%</b>
ОД ТОГА НЕЗАСТРТО ЗЕЛЕНИЛО (ЗЕЛЕНИЛО У ДИРЕКТОНОМ КОНТАКТУ СА ТЛОМ) _____	<b>87.90м<sup>2</sup>/ - 24.01%</b>
ОД ТОГА НА АБ ПЛОЧИ (ЗЕЛЕНИЛО Услојевима хумуса у дебљини од 60цм) _____	<b>61.65м<sup>2</sup>/ - 16.84%</b>

ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ (max 50%) \_\_\_\_\_ **"3"= 49.64% (181,70м<sup>2</sup>/)**

ЗАУЗЕТОСТ подземних етажа \_\_\_\_\_ **64.04% (234.40м<sup>2</sup>/)**

БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА \_\_\_\_\_ **10**

Београд, јун 2021.

Пројектант Главни

Стефан Рајковић, м.инж.арх.,  
лиценца 300 Р949 18





## IV СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

На основу члана 63. Закона о планирању и изградњи Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13–одлука УС, 50/2013–одлука УС, 98/2013–одлука УС, 132/14 и 145/14, 83/18, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/2021 ) након јавне презентације пројекта и добијања позитивног мишљења-потврде Урбанистичког пројекта, од стране надлежног органа за послове урбанизма, пројекат се прослеђује на даље спровођење.

На основу члана 57. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13–одлука УС, 50/2013–одлука УС, 98/2013–одлука УС, 132/14 и 145/14, 83/18, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/2021), потврђени Урбанистички пројекат представља правни основ за издавање локацијских услова за изградњу нових и доградњу објеката за које се издаје грађевинска дозвола.

одговорни урбаниста	Оливера Станковић, д.и.а.
број лиценце	200 1303 12
лични печат	потпис
	

Д и р е к т о р : Ђорђе Урошевић

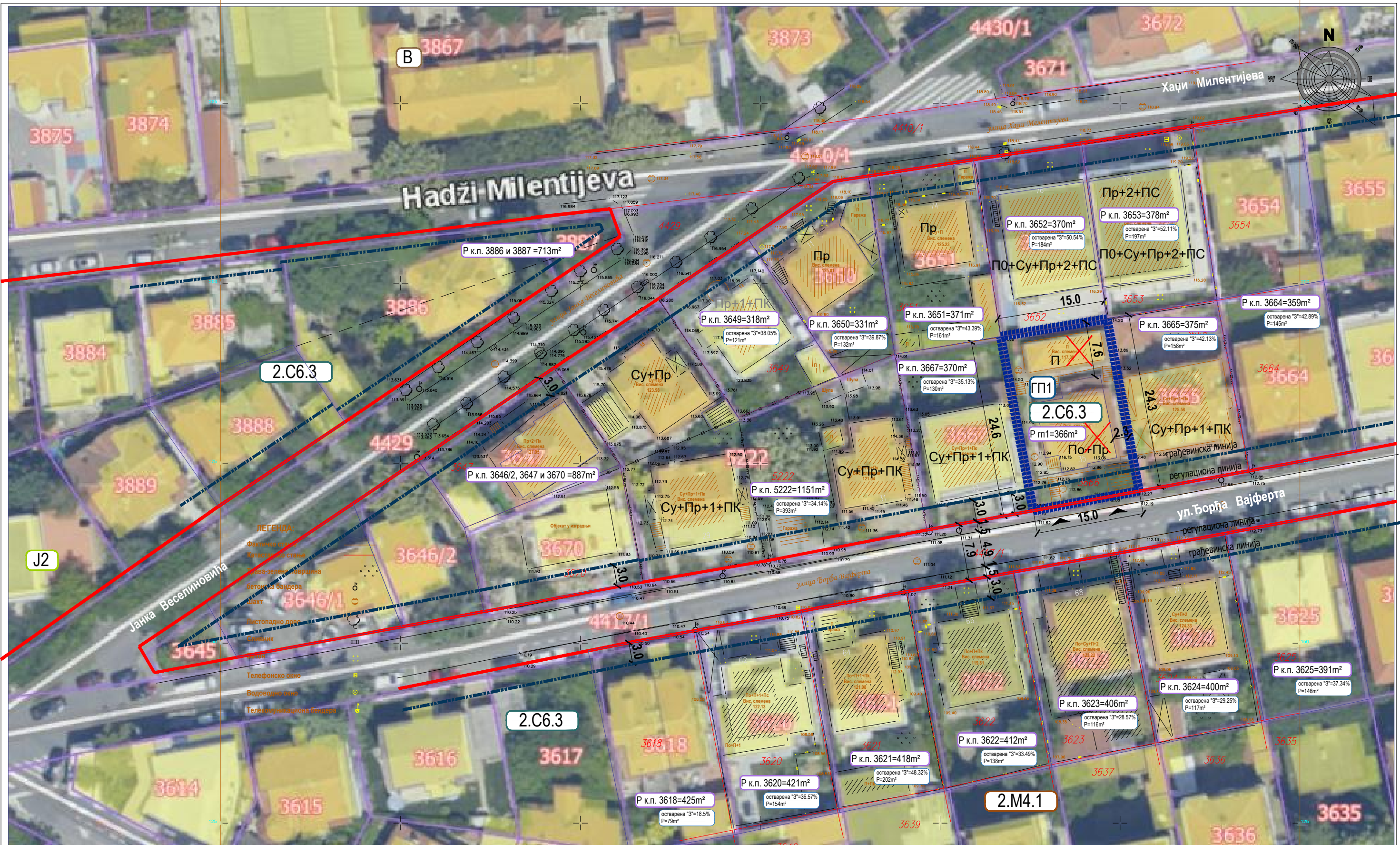


Број техничке документације:  
Место и датум:

УП 04\_2020  
Београд, јун 2021. године



## **V. ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА**



J2

2.C6.3

2.C6.3

2.M4.1

- ЛЕГЕНДА:**
- Граница урбанистичког пројекта
  - регулациона линија
  - грађевинска линија
  - улази у пројектовни објект
  - површине за објекте и комплексе јавних служби - основне школе
  - површине за верске објекте
  - објекти предвиђени за рушење
  - ознака грађевинске парцеле
  - ознака површине парцеле

**ИНВЕСТИТОР**  
 ELITA-COP D.O.O.  
 Уроновачки пут 27, Алтина, Београд-Земун

**ЛОКАЦИЈА**  
 к.п. 3666 КО Врачар, у ул. Ђорђа Вајферта бр. 35 у Београду

**ВРСТА ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ**  
 УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА 2П+Пр+3Пс

**ПРОЈЕКТАНТ**  
**Falcon Group**  
 Palmira Toljatija 20, Beograd

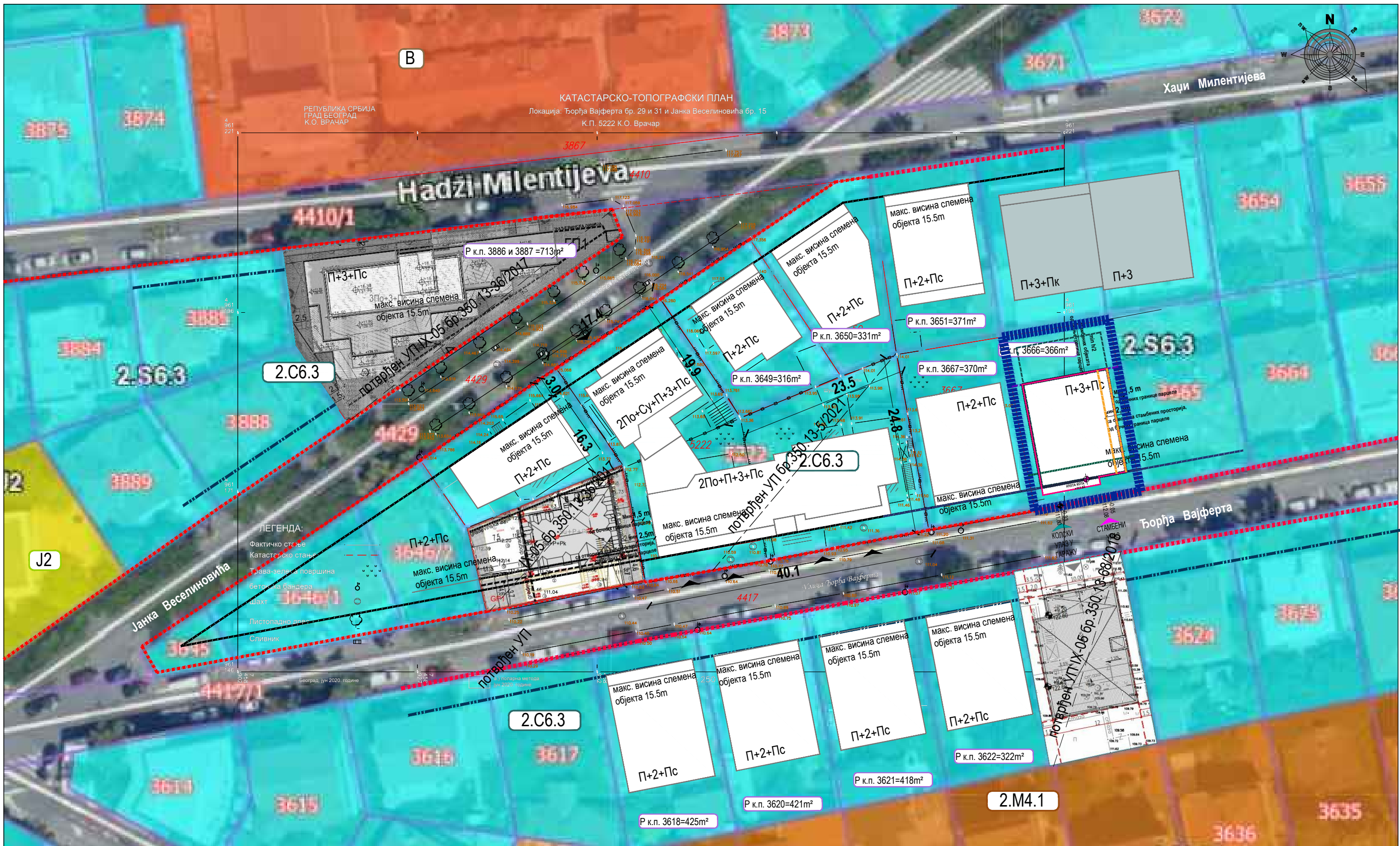
**ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА**  
 Оливера Станковић, дипл.инж.арх.  
 лиценца бр. 200 1303 12

**САРАДНИЦИ**  
 Лука Филиповић, маст.инж.арх.

**ЦРТЕЖ**  
 Шири ситуација са границом обухвата - постојеће стањем



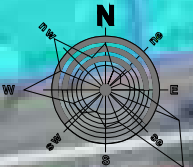
ДАТУМ Јун, 2021.	БР.ПРОЈЕКТА УП-04/2020	ИЗМЕНА I	ИЗМЕНА II	ИЗМЕНА III	РЕВИЗИЈА 0 0 0 0 1	БРОЈ ЛИСТА 1 а
---------------------	---------------------------	----------	-----------	------------	-----------------------	-------------------



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
ГРАД БЕОГРАД  
К.О. ВРАЧАР

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН  
Локација: Ђорђа Вајферта бр. 29 и 31 и Јанка Веселиновића бр. 15  
К.П. 5222 К.О. Врачар

Хаџи Милентијева



2.С6.3

Р к.п. 3886 и 3887 =713m<sup>2</sup>

макс. висина слемена објекта 15.5m

П+2+Пс

П+3+Пк

П+3

Р к.п. 3651=371m<sup>2</sup>

П+2+Пс

2.С6.3

Р к.п. 3667=370m<sup>2</sup>

П+2+Пс

П+3+Пс

макс. висина слемена објекта 15.5m

макс. висина слемена објекта 15.5m

П+2+Пс

Ђорђа Вајферта

- ЛЕГЕНДА:
- Фактичко стање
  - Катастарско стање
  - Трава-зелена површина
  - Бетонска ограда
  - Шахт
  - Листоводна линија
  - Сливник

J2

Јанка Веселиновића

П+2+Пс

макс. висина слемена објекта 15.5m

2.С6.3

макс. висина слемена објекта 15.5m

П+2+Пс

макс. висина слемена објекта 15.5m

П+2+Пс

макс. висина слемена објекта 15.5m

П+2+Пс

макс. висина слемена објекта 15.5m

П+2+Пс

Р к.п. 3622=322m<sup>2</sup>

Р к.п. 3618=425m<sup>2</sup>

Р к.п. 3620=421m<sup>2</sup>

2.М4.1

Р к.п. 3621=418m<sup>2</sup>

- граница урбанистичког пројекта
- регулациона линија
- грађевинска линија
- бочна грађевинска линија
- грађевинска линија приземља
- грађевинска линија подземних етажа
- грађевинска линија I-III спрата
- габарит повученог спрата
- задња грађевинска линија

- 2.С6.3 зони трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање зони мешовитих градских центара у зони више спратности
- 2.М4.1 површине за објекте и комплексе јавних служби - основне школе
- J2 површине за верске објекте
- В улази у пројектовани објект
- предпостављени објекти на основу параметара ППР-а
- постојећи објекти изграђени према параметрима ППР-а
- П1 ознака грађевинске парцеле
- Р m1=1151m<sup>2</sup> ознака површине парцеле

ИНВЕСТИТОР  
ELITA-COP D.O.O.  
Уроновачки пут 27, Алтина, Београд-Земун

ПРОЈЕКТАНТ  
 **Falcon Group**  
Palмира Toljatiја 20, Beograd

ЛОКАЦИЈА  
к.п. 3666 КО Врачар, у ул. Ђорђа Вајферта бр. 35 у Београду

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА  
**Оливера Станковић**, дипл.инж.арх.  
лиценца бр. 200 1303 12  
САРАДНИЦИ  
Лука Филиповић, маст.инж.арх.

ВРСТА ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ  
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА 2Пс+П+3+Пс

ЦРТЕЖ  
Шири ситуација са границом обухвата урбанистичког пројекта- планирано стање

ДАТУМ  
Јун, 2021.

БР.ПРОЈЕКТА  
УП-04/2021

ИЗМЕНА I

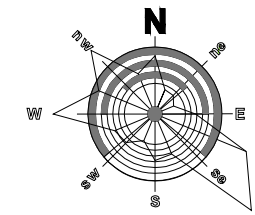
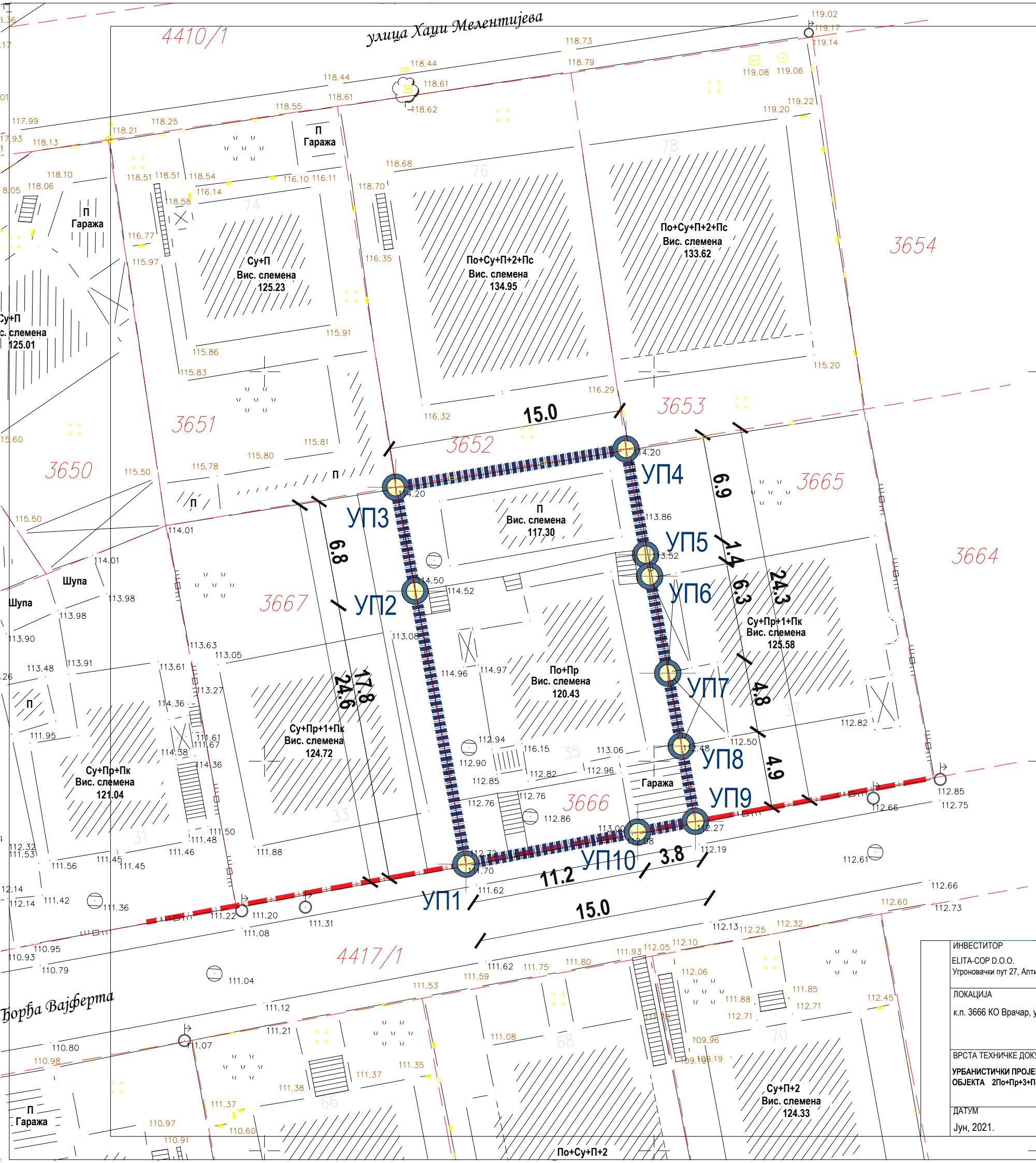
ИЗМЕНА II

ЛИЦЕНЦА  
ИЗМЕНА III





РАЗМЕРА  
1:500

БРОЈ ЛИСТА  
000001b



**ЛЕГЕНДА:**

-  УП1- УП10 тачке обухвата УП
-  граница урбанистичког пројекта

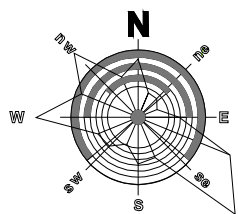
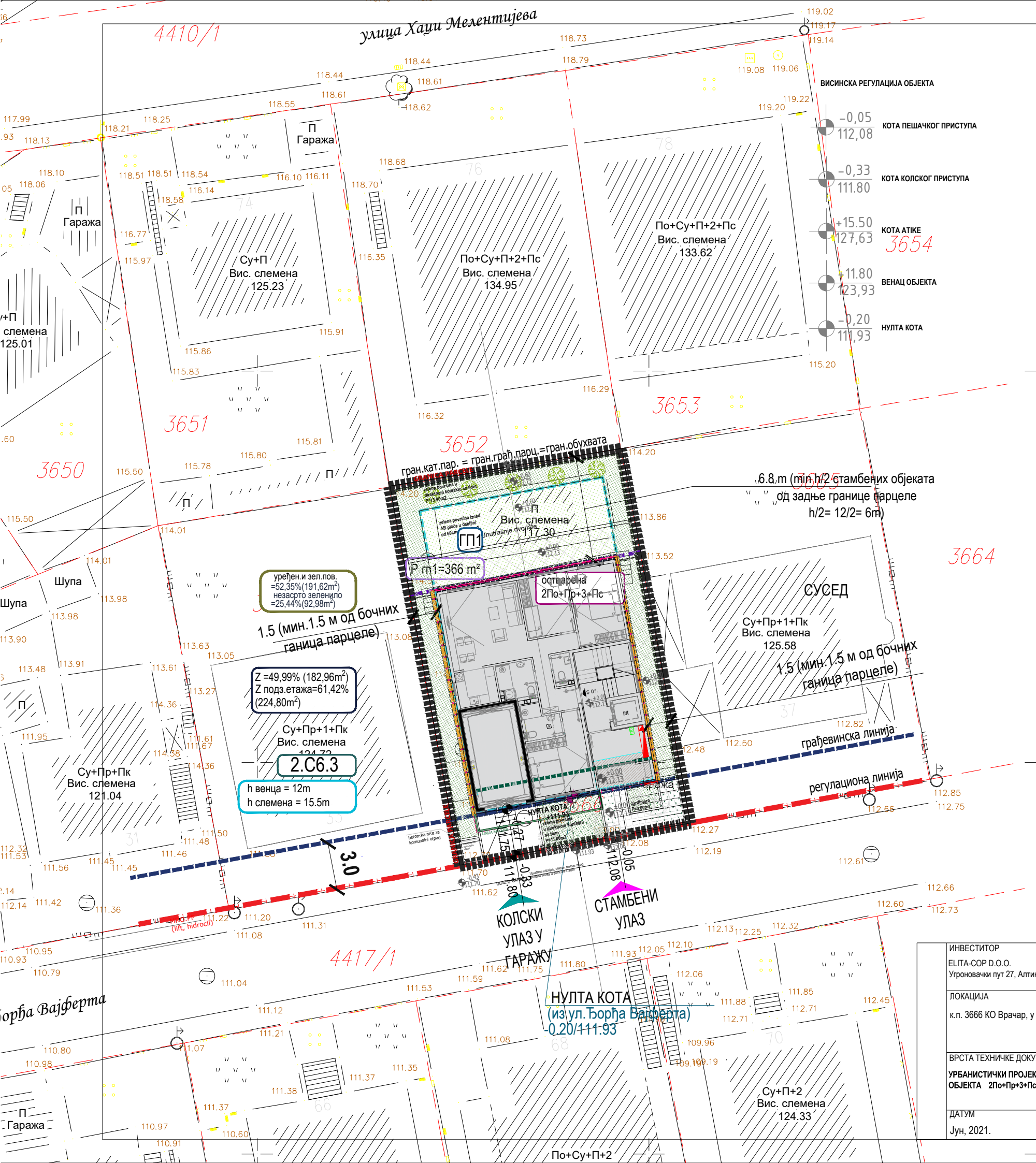
АНАЛИТИЧКО ГЕОДЕТСКИ ЕЛЕМЕНТИ  
ТАЧАКА КОЈИ ДЕФИНИШУ  
ГРАНИЦУ УП-а =  
АНАЛИТИЧКО ГЕОДЕТСКИ ЕЛЕМЕНТИ  
ТАЧАКА КОЈИ ДЕФИНИШУ  
ГРАЂЕВИНСКУ ПАРЦЕЛУ

	y	x
1.	7459012.93	4961168.
2.	7459009.66	4961185.92
3.	7459008.41	4961192.59
4.	7459023.20	4961195.04
5.	7459024.46	4961188.26
6.	7459024.72	4961186.87
7.	7459025.88	4961180.65
8.	7459026.75	4961175.97
9.	7459027.65	4961171.14
10.	7459023.95	4961170.45

ИНВЕСТИТОР ELITA-COR D.O.O. Уроновачки пут 27, Алтина, Београд-Земун		ПРОЈЕКТАНТ  Palмира Toljatija 20, Beograd	
ЛОКАЦИЈА к.п. 3666 КО Врачар, у ул. Ђорђа Вајферта бр. 35 у Београду		ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА <b>Оливера Станковић</b> , дипл.инж.арх. лиценца бр. 200 1303 12	
БРСТА ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА 2По+Пр+3+Пс		САРАДНИЦИ Лука Филиповић, маст.инж.арх.	
ДАТУМ Јун, 2021.		ИЗМЕНА I	
БР.ПРОЈЕКТА УП-04/2020		ИЗМЕНА II	
		ИЗМЕНА III	
		РЕВИЗИЈА	
		БРОЈ ЛИСТА	
		000002	



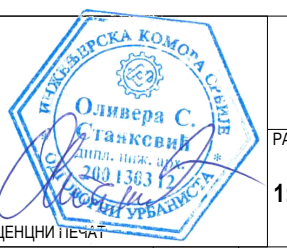
РАЗМЕРА  
**1:250**



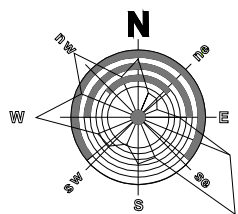
ЛЕГЕНДА:

- граница урбанистичког пројекта
- регулациона линија
- грађевинска линија
- бочна грађевинска линија
- грађевинска линија приземља
- габарит подземних етажа
- грађевинска линија I-Пс спрата
- габарит повученог спрата
- задња грађевинска линија
- незасрто зеленило
- зеленило над гаражом
- поплочање
- нулта кота објекта  
-0.20/111.93
- ознака површине парцеле
- ознака зоне
- ознака грађевинске парцеле
- ознака заузетости
- ознака слободне површине/ зеленило
- ознака максималне висине објекта
- ознака спратности
- улаз у стамбени део
- колски улаз/ улаз у гаражу



ИНВЕСТИТОР ELITA-COP D.O.O. Уроновачки пут 27, Алтина, Београд-Земун		ПРОЈЕКТАНТ Falcon Group Palmira Toljatija 20, Beograd	
ЛОКАЦИЈА к.п. 3666 КО Врачар, у ул. Ђорђа Вајферта бр. 35 у Београду		ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА <b>Оливера Станковић</b> , дипл.инж.арх. лиценца бр. 200 1303 12	
ВРСТА ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА 2По+Пр+3+Пс		САРАДНИЦИ Лука Филиповић, маст.инж.арх.	
ДАТУМ Јун, 2021.	БР.ПРОЈЕКТА УП-04/2020	ИЗМЕНА I	ИЗМЕНА II
		ИЗМЕНА III	РЕВИЗИЈА БРОЈ ЛИСТА 0 0 0 0 0 3

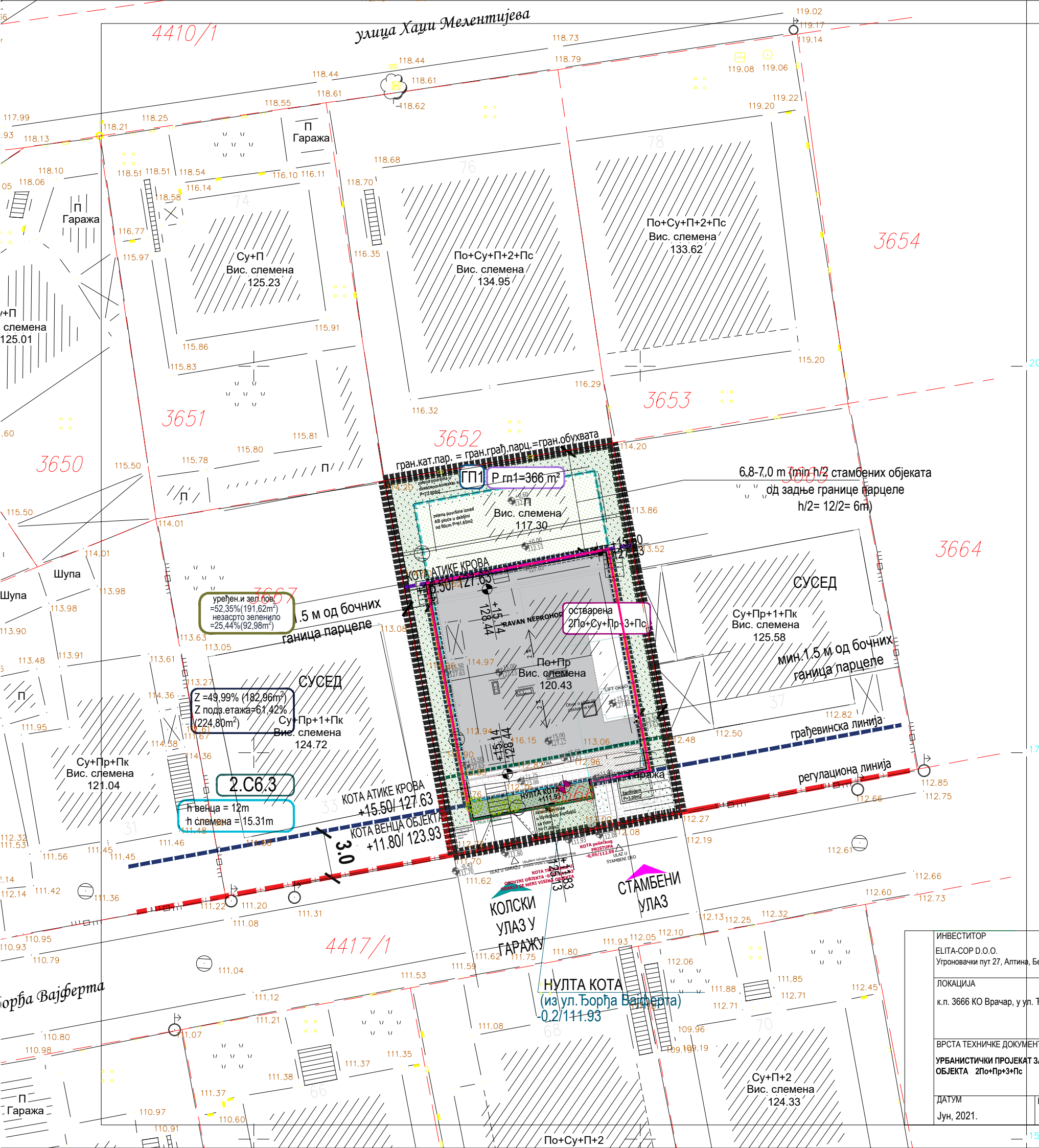


РАЗМЕРА  
**1:250**



ЛЕГЕНДА:

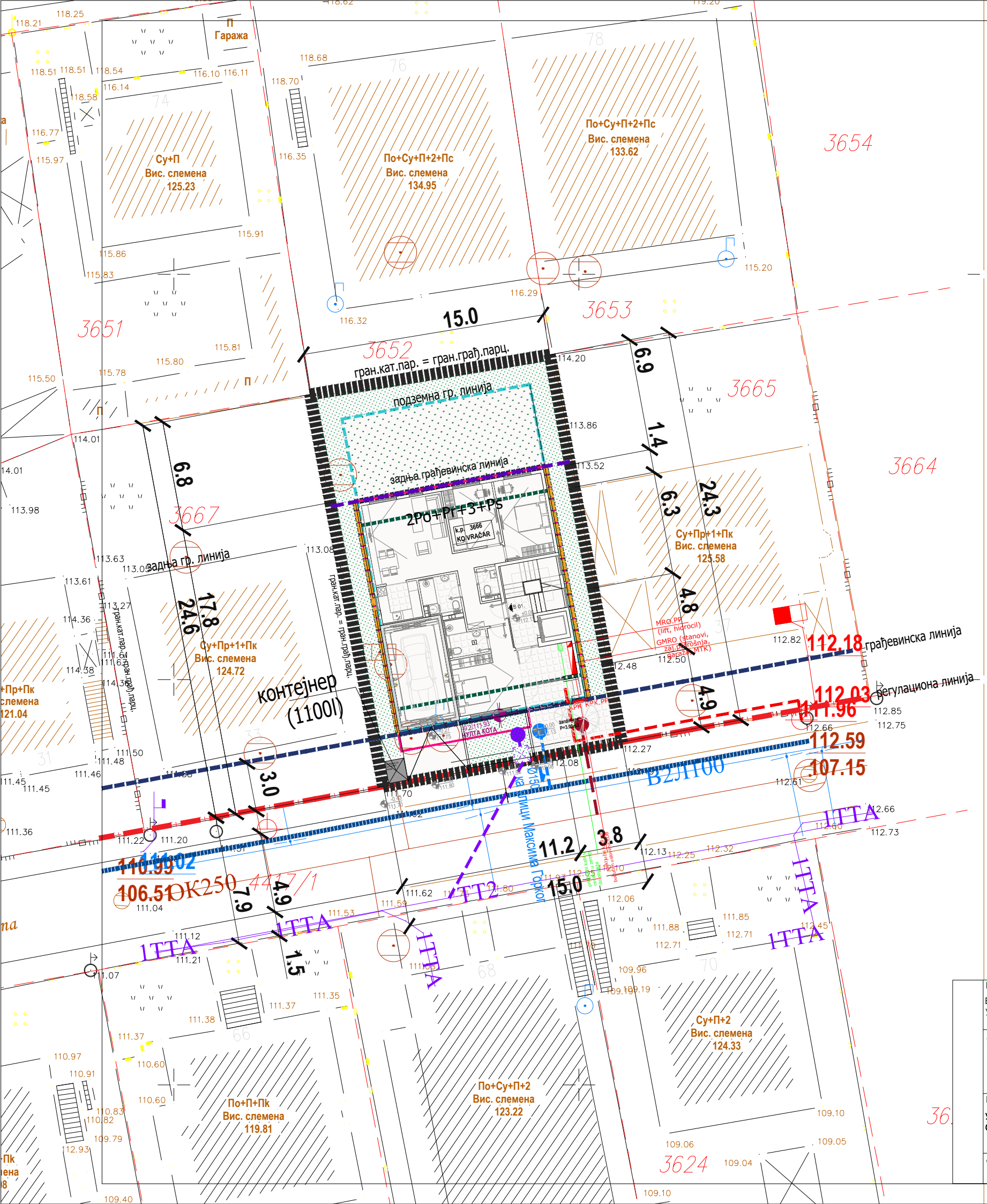
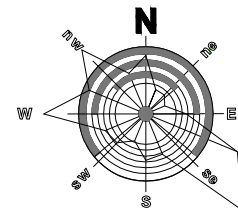
-  граница урбанистичког пројекта
-  регулациона линија
-  грађевинска линија
-  бочна грађевинска линија
-  грађевинска линија приземља
-  грађевинска линија подземних етажа
-  грађевинска линија I-III спрата
-  габарит повученог спрата
-  задња грађевинска линија
-  незасрто зеленило
-  зеленило над гаражом
-  поплочање
-  нулта кота објекта
-  P m1=366m<sup>2</sup> ознака површине парцеле
-  2.C6.3 ознака зоне
-  ГП1 ознака грађевинске парцеле
-  Z=-50% Z подз.етажа=85% ознака заузетости
-  незасрто зел.мин=15% ознака слободне површине/ зеленило
-  h венца 12m h слемења 15.5m ознака максималне висине објекта
-  остварена 2По+Су+Пр+3+Пс ознака спратности
-  улаз у стамбени део
-  колски улаз/ улаз у гаражу



ИНВЕСТИТОР ELITA-COP D.O.O. Уроновачки пут 27, Алтина, Београд-Земун		ПРОЈЕКТАНТ  Palмира Toljatija 20, Beograd	
ЛОКАЦИЈА к.п. 3666 КО Врачар, у ул. Ђорђа Вајферта бр. 35 у Београду		ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА <b>Оливера Станковић</b> , дипл.инж.арх. лиценца бр. 200 1303 12	
ВРСТА ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА 2По+Пр+3+Пс		САРАДНИЦИ Лука Филиповић, маст.инж.арх.	
ДАТУМ Јун, 2021.	БР.ПРОЈЕКТА УП-04/2021	ИЗМЕНА I	ИЗМЕНА II
		ИЗМЕНА III	РЕВИЗИЈА БРОЈ ЛИСТА 0 0 0 0 0 4



РАЗМЕРА  
1:250



**ЛЕГЕНДА:**

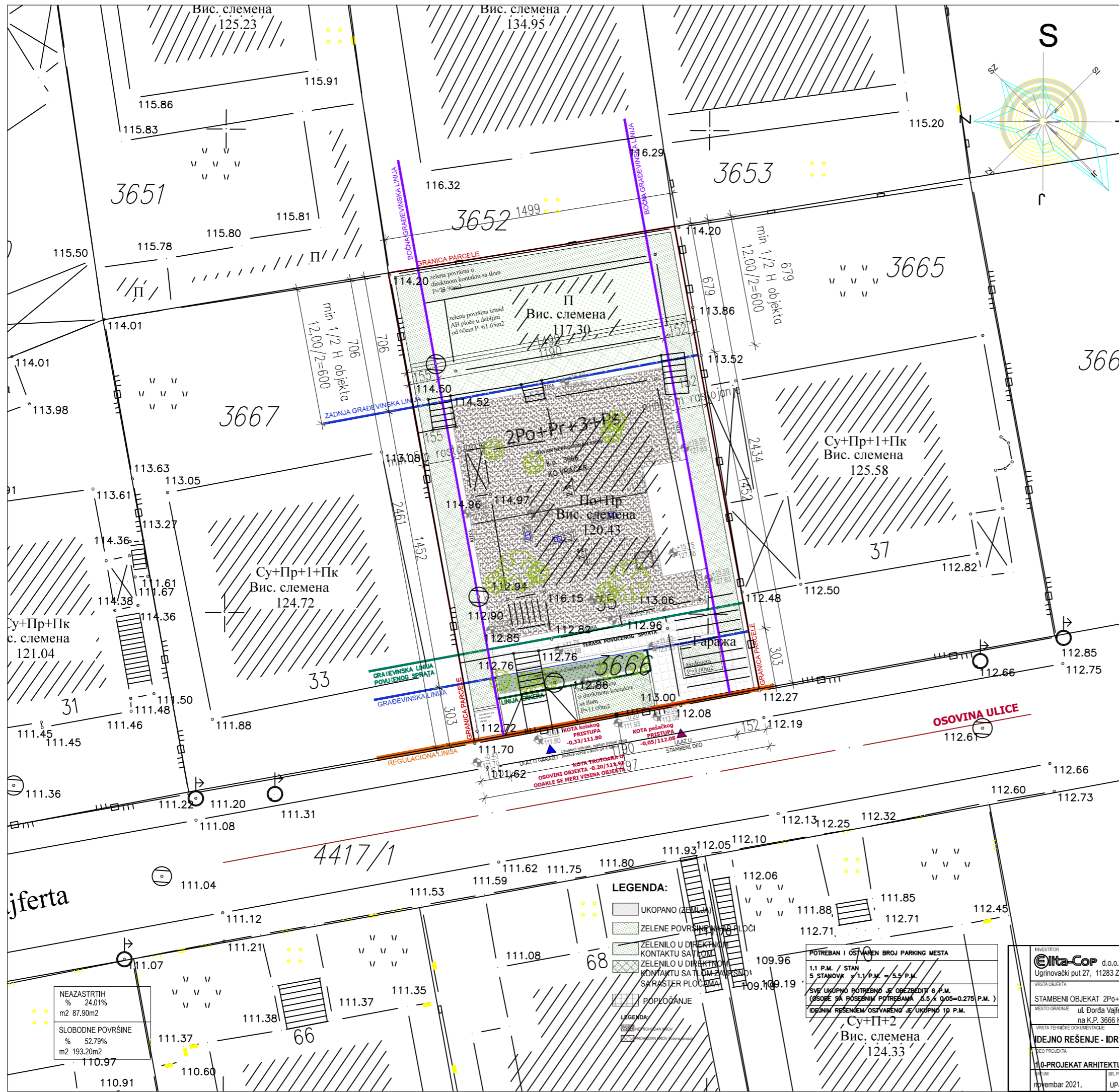
- тачке обухвата УП
- граница урбанистичког пројекта
- регулациона линија
- грађевинска линија
- бочна грађевинска линија
- грађевинска линија приземља
- габарит подземних етажа
- грађевинска линија I-Пс спрата
- габарит повученог спрата
- задња грађевинска линија

ИНФРАСТРУКТУРА :			
уклања се	постојећа	планира се	
Водовод			
			водовод
Канализација / општи ситем			
			фекална канализација
Електро мрежа			
			електроенергетска траса 10kV
ТК инсталације			
			ТК мрежа
			PVC(PEHD) оев Ø110 mm
			Условљено ТК овно 60x60x100mm
Градска чистоћа			
			метални контејнер запремине 1100 l (габ. дим. 1,37x1,20x1,45)

**НУЛТА КОТА**  
-0.2/111.93 нулта кота објекта

ИНВЕСТИТОР ЕЛТА-СОР D.O.O. Уроновачки пут 27, Алтина, Београд-Земун		ПРОЈЕКТАНТ  Palмира Toljatiја 20, Beograd	
ЛОКАЦИЈА к.п. 3666 КО Врачар, у ул. Ђорђа Вајферта бр. 35 у Београду		ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА <b>Оливера Станковић, дипл.инж.арх.</b> лиценца бр. 200 1303 12	
БРСТА ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА 2По+Пр+3+Пс		САРАДНИЦИ Лука Филиповић, маст.инж.арх.	
ДАТУМ Јун, 2021.	БР.ПРОЈЕКТА УП-04/2020	ИЗМЕНА I	ИЗМЕНА II
		ИЗМЕНА III	РЕВИЗИЈА 000005
		БРОЈ ЛИСТА	1:250





**LEGENDA:**

- GRANICA PARCELE
- REGULACIONA LINIJA
- GRADEVINSKA LINIJA
- GRADEVINSKA LINIJA PODZEMNE ETAŽE
- BOČNA GRADEVINSKA LINIJA
- GRADEVINSKA LINIJA POVUČENOG SPRATA
- LINIJA ERKERA
- ▶ OZNAKA KOLSKOG ULAZA
- ▶ OZNAKA ULAZA STAMBENOG DELA
- ZELENE POVRŠINE
- ZELENE POVRŠINE U DIREKTNOM KONTAKTU SA TLOM

**PREGLED BRUTO POVRŠINA**

PODRUM nivo -02	234.40m <sup>2</sup>
PODRUM nivo -01	234.40m <sup>2</sup>
PRIZEMLJE	172.80m <sup>2</sup>
PRVI SPRAT	181.70m <sup>2</sup>
DRUGI SPRAT	181.70m <sup>2</sup>
TREĆI SPRAT	181.70m <sup>2</sup>
POVUČENI SPRAT	172.80m <sup>2</sup>

**UKUPNO BRUTO NADZEMNO** 890.70m<sup>2</sup>  
**UKUPNO BRUTO PODZEMNO** 468.80m<sup>2</sup>  
**UKUPNO BRUTO NADZEMNO I PODZEMNO** 1359.50m<sup>2</sup>

**PREGLED NETO POVRŠINA**

UKUPNO NETO STAMBENO (5 STAMB. JEDINICA)	626.45m <sup>2</sup>
UKUPNO NETO zajednički PROSTORI (nadzemno)	83.40m <sup>2</sup>
UKUPNO SERVISNI - zajednički PROSTORI (podzemno)	137.10m <sup>2</sup>
UKUPNO NETO GARAJA (parking+manevar)	223.40m <sup>2</sup>

**UKUPNO NETO NADZEMNO** 709.85m<sup>2</sup>  
**UKUPNO NETO PODZEMNO** 384.60m<sup>2</sup>  
**UKUPNO NETO NADZEMNE I PODZEMNE ETAŽE** 1094.45m<sup>2</sup>

**OSTVARENI URBANISTIČKI PARAMETRI**

POVRŠINA PARCELE	366.0m <sup>2</sup>
ZAUZETOST NA NIVOU TLA	172.80m <sup>2</sup> - 47.21%
SLOBODNE POVRŠINE	193.20m <sup>2</sup> - 52.79%

**UKUPNO SVE ZELENE POVRŠINE**

NA PARCELI	149.55m <sup>2</sup> - 40.85%
OD TOGA NEZASTRTO ZELENILLO (ZELENILLO U DIREKTNOM KONTAKTU SA TLOM)	87.90m <sup>2</sup> - 24.01%
OD TOGA NA AB PLOČI (ZELENILLO Uslojevima humusa u debljini od 60cm)	61.65m <sup>2</sup> - 16.84%
INDEKS ZAUZETOSTI (max 50%)	"3" = 49.64% (181,70m <sup>2</sup> )
ZAUZETOST podzemnih etaža	64.04% (234.40m <sup>2</sup> )
BRJOK PARKING MESTA	8

NEZASTRTRIH  
% 24.01%  
m<sup>2</sup> 87.90m<sup>2</sup>

SLOBODNE POVRŠINE  
% 52.79%  
m<sup>2</sup> 193.20m<sup>2</sup>

**LEGENDA:**

- UKOPANO (ZEMLJA)
- ZELENE POVRŠINE NA AB PLOČI
- ZELENILLO U DIREKTNOM KONTAKTU SA TLOM
- ZELENILLO U DIREKTNOM KONTAKTU SA TLOM ZA PARSNI SARASTER PLOČAMA
- POPLOČANJE

**LEGENDA:**

- UKOPANO (ZEMLJA)
- ZELENE POVRŠINE NA AB PLOČI
- ZELENILLO U DIREKTNOM KONTAKTU SA TLOM
- ZELENILLO U DIREKTNOM KONTAKTU SA TLOM ZA PARSNI SARASTER PLOČAMA
- POPLOČANJE

**POTREBAN I OSTVAREN BROJ PARKING MESTA**

1.1 P.M. / STAN  
5 STANOVAK \* 1.1 P.M. = 5.5 P.M.

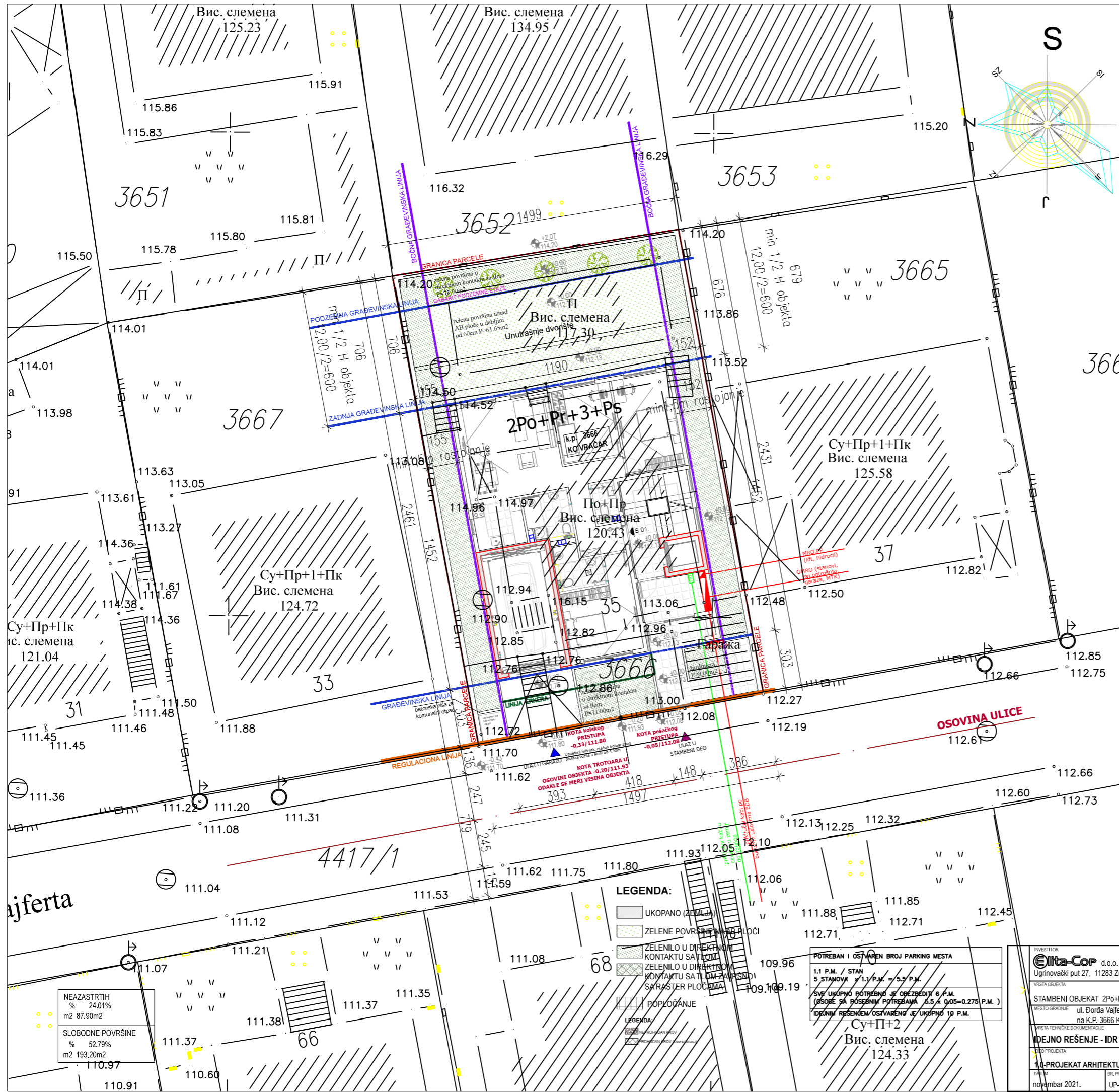
SVE UKUPNO POTREBNO JE OBEZBEDITI 6 P.M. (OSOBNE SA POSEBNIM POTREBAMA 5.5 \* 0.05 = 0.275 P.M.)

IDEJNIM REŠENJEM OSTVARENO JE UKUPNO 10 P.M.

nulta kota ±0.00 = 112.13

INVESTITOR <b>Alta Cop</b> d.o.o. Ugrinovački put 27, 11283 Zemun - Altina, Beograd	PROJEKTANT <b>Falcon Group</b> d.o.o. Palmira Toljajta 20, Beograd		<p><b>A</b> FAZA RAZMERA 1:200</p>
VRSTA OBJEKTA STAMBENI OBJEKAT 2Po+Pr+3+Ps	ODGOVORNI PROJEKTANT Stefan Rajković m.l.a. br. licence 300 P949 18		
MESTO GRADNJE ul. Đorđa Vajferta br. 35, Beograd na K.P. 3666 K.O. Vračar	PROJEKTANT SARADNIK Luka Filipović m.l.a.	<p><b>SITUACIONI PLAN (osnova krova)</b></p>	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE <b>IDEJNO REŠENJE - IDR</b>	CRTEŽ		
PROJEKTOVANJE <b>10-PROJEKAT ARHITEKTURE</b>	BR. PROJEKTA UP-04/2021	IZMENA I	IZMENA II
datum novembar 2021.			





**LEGENDA:**

- GRANICA PARCELE
- REGULACIONA LINIJA
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- GRAĐEVINSKA LINIJA PODZEMNE ETAŽE
- BOČNA GRAĐEVINSKA LINIJA
- GRAĐEVINSKA LINIJA POVUČENOG SPRATA
- LINIJA ERKERA
- ▲ OZNAKA KOLSKOG ULAZA
- ▲ OZNAKA ULAZA STAMBENOG DELA
- ZELENE POVRŠINE
- ZELENE POVRŠINE U DIREKTNOM KONTAKTU SA TLOM

**PREGLED BRUTO POVRŠINA**

PODRUM nivo -02	234.40m <sup>2</sup>
PODRUM nivo -01	234.40m <sup>2</sup>
PRIZEMLJE	172.80m <sup>2</sup>
PRVI SPRAT	181.70m <sup>2</sup>
DRUGI SPRAT	181.70m <sup>2</sup>
TREĆI SPRAT	181.70m <sup>2</sup>
POVUČENI SPRAT	172.80m <sup>2</sup>

UKUPNO BRUTO NADZEMNO	890.70m <sup>2</sup>
UKUPNO BRUTO PODZEMNO	468.80m <sup>2</sup>
UKUPNO BRUTO NADZEMNO I PODZEMNO	1359.50m <sup>2</sup>

**PREGLED NETO POVRŠINA**

UKUPNO NETO STAMBENO (5 STAMB. JEDINICA):	626.45m <sup>2</sup>
UKUPNO NETO zajednički PROSTORI (nadzemno):	83.40m <sup>2</sup>
UKUPNO SERVISNI - zajednički PROSTORI (podzemno):	137.10m <sup>2</sup>
UKUPNO NETO GARAŽA (parking+manevar):	223.40m <sup>2</sup>

UKUPNO NETO NADZEMNO	709.85m <sup>2</sup>
UKUPNO NETO PODZEMNO	384.60m <sup>2</sup>
UKUPNO NETO NADZEMNE I PODZEMNE ETAŽE	1094.45m <sup>2</sup>

**OSTVARENI URBANISTIČKI PARAMETRI**

POVRŠINA PARCELE	366.0m <sup>2</sup>
ZAUZETOST NA NIVOU TLA	172.80m <sup>2</sup> - 47.21%
SLOBODNE POVRŠINE	193.20m <sup>2</sup> - 52.79%

UKUPNO SVE ZELENE POVRŠINE NA PARCELI	149.55m <sup>2</sup> - 40.85%
OD TOGA NEZASTRTO ZELENILLO (ZELENILLO U DIREKTNOM KONTAKTU SA TLOM)	87.90m <sup>2</sup> - 24.01%
OD TOGA NA AB PLOČI (ZELENILLO Usljevima humusa u debljini od 60cm)	61.65m <sup>2</sup> - 16.84%
INDEKS ZAUZETOSTI (max 50%)	"3"= 49.64% (181,70m <sup>2</sup> )
ZAUZETOST podzemnih etaža	64.04% (234.40m <sup>2</sup> )
BROJ PARKING MESTA	8

NEAZASTRTIH %	24.01%
m <sup>2</sup>	87.90m <sup>2</sup>
SLOBODNE POVRŠINE %	52.79%
m <sup>2</sup>	193.20m <sup>2</sup>

**LEGENDA:**

- UKOPANO (ZEMLJA)
- ZELENE POVRŠINE NA AB PLOČI
- ZELENILLO U DIREKTNOM KONTAKTU SA TLOM
- ZELENILLO U DIREKTNOM KONTAKTU SA TLOM ZAPOSREDOVANJE SIKRATER PLOČAMA
- POPOKOČANJE

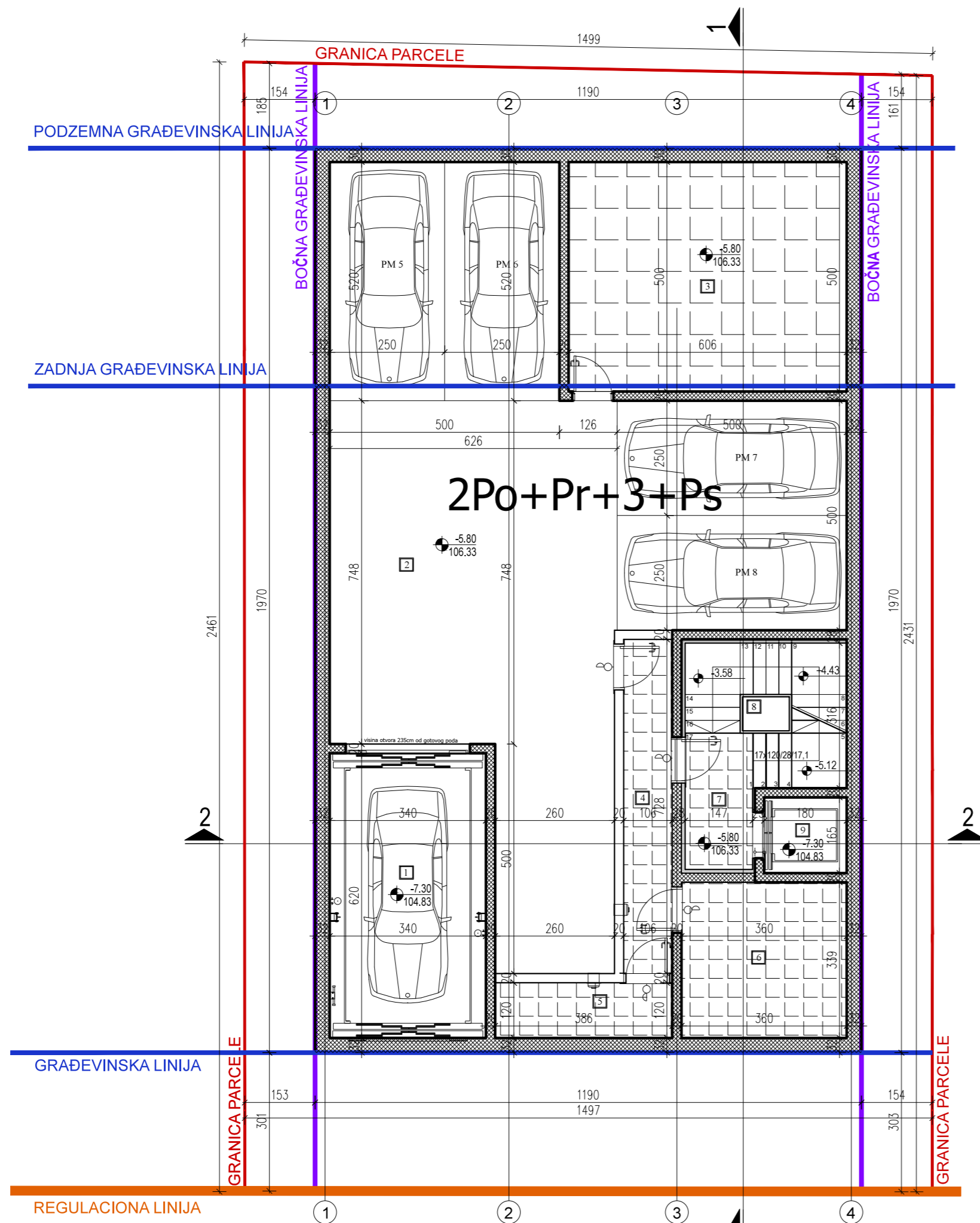
POTREBAN I OSTVAREN BROJ PARKING MESTA  
 1.1 P.M. / STAN  
 5 STANOVK / 1.1 P.M. = 5.5 P.M.  
 SVE UKUPNO POTREBNO JE OPEZBEDITI 6 P.M.  
 (OSUJE SA POSEBNIM POTREBAMA 0.5 / 0.05 = 0.275 P.M.)  
 IDEJNIM REŠENJEM OSTVARENO JE UKUPNO 10 P.M.

nulta kota ±0.00 = 112.13

INVESTITOR <b>Elita-Cop</b> d.o.o. Ugrinovački put 27, 11283 Zemun - Altina, Beograd	PROJEKTANT <b>Falcon Group</b> d.o.o. Palмира Toljatića 20, Beograd
VRSTA OBJEKTA STAMBENI OBJEKAT 2Po+Pr+3+Ps	ODGOVORNI PROJEKTANT Stefan Rajković m.l.a. br. licence 300 P949 18
MESTO GRADNJE ul. Đorđa Vajferta br. 35, Beograd na K.R. 3666 K.O. Vračar	PROJEKTANT SARADNIK Luka Filipović m.l.a.
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE IDEJNO REŠENJE - IDR	CRTEŽ SITUACIONI PLAN (osnova partera)
PROJEKAT ARHITEKTURE	LICENCIJAN 300 P949 18
DATUM novembar 2021.	BR. PROJEKTA UP-04/2021
IMENA I	IMENA II
IMENA III	IMENA IV
IMENA V	IMENA VI
IMENA VII	IMENA VIII
IMENA IX	IMENA X

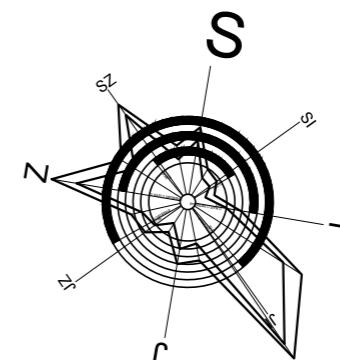


**A**  
FAZA  
RAZMERA  
1:200



**LEGENDA:**

- GRANICA PARCELE
- REGULACIONA LINIJA
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- BOČNA GRAĐEVINSKA LINIJA
- GABARIT PODZEMNE ETAŽE



**ZAJEDNIČKE PROSTORIJE**

r.b.	naziv prostorije	površina	pod	zid	plafon
1	autolift	21,10	beton	akrl. boja	akrl. boja
2	garaža-manevarski prostor	59,70	tripleks	akrl. boja	akrl. boja
	parking mesto 5	13,00			
	parking mesto 6	13,00			
	parking mesto 7	13,00			
	parking mesto 8	13,00			
	parking mesta (52,00m2) + manevar (59.70m2) = 111,70m2				
3	stanarske ostave	30,30	keramika	akrl. boja	akrl. boja
4	hodnik-tampon zona	7,70	keramika	akrl. boja	akrl. boja
5	tehn. prostorija-autolifta	4,65	keramika	inoks	ogledalo
6	tehn. prost.-topl.podstanica	12,20	keramika	akrl. boja	akrl. boja
7	hodnik-tampon zona	4,35	keramika	akrl. boja	akrl. boja
8	stepenište	9,35	keramika	akrl. boja	akrl. boja
9	lift okno	3,00	beton	beton	beton

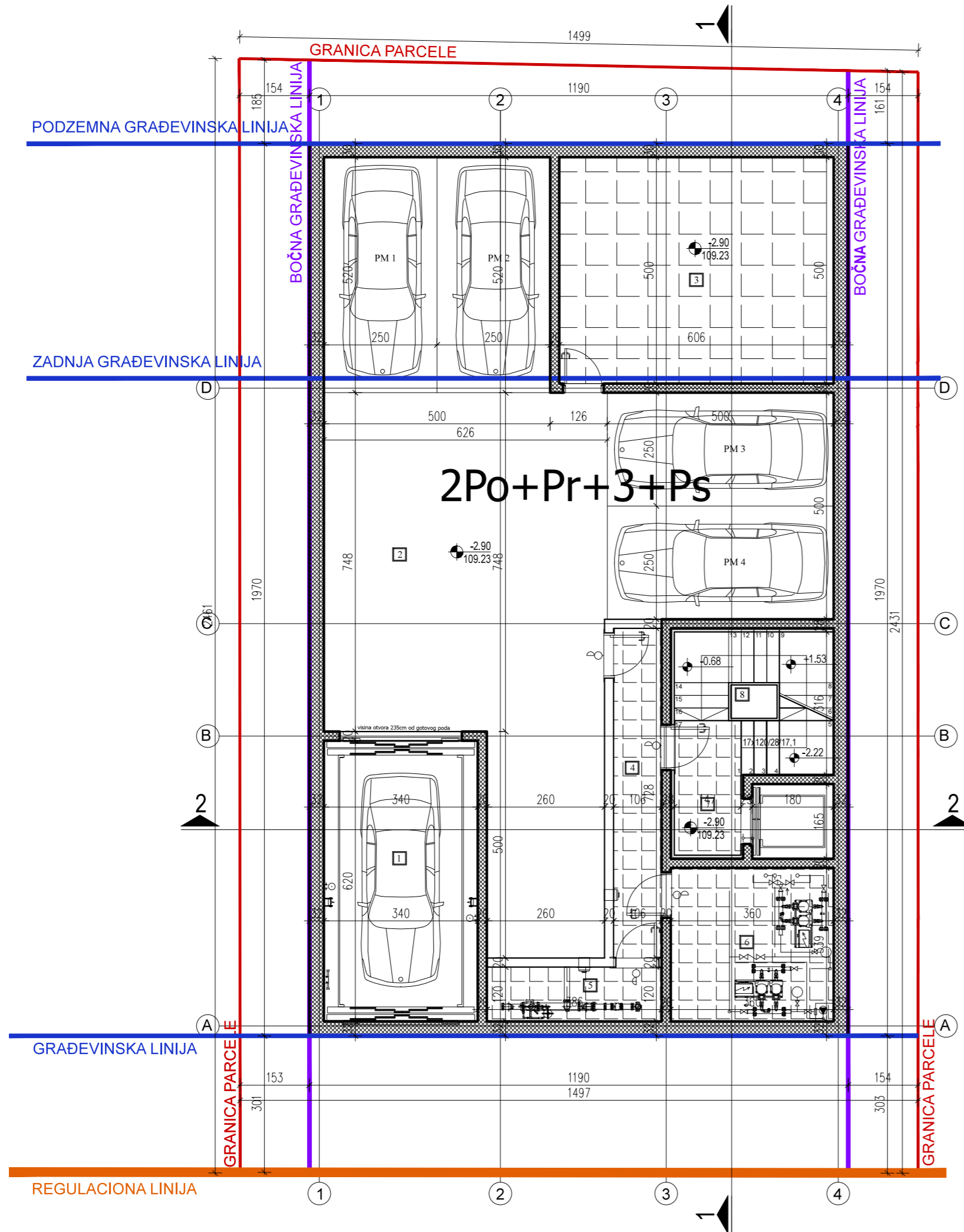
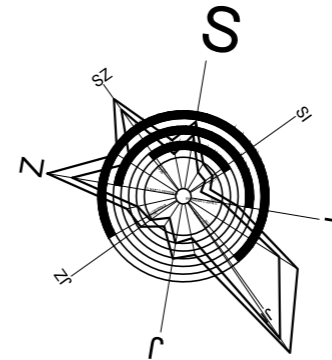
Zajedničke prostorije ukupno **204,35 m<sup>2</sup>**

nulta kota ±0.00 = 112.13

INVESTITOR <b>Elita-Cop</b> d.o.o. Ugrinovački put 27, 11283 Zemun - Altina, Beograd	PROJEKTANT <b>Falcon Group</b> d.o.o. Palmira Toljatića 20, Beograd	 <b>A</b> FAZA RAZMERA 1:100
VRIŠTA OBJEKTA STAMBENI OBJEKAT 2Po+Pr+3+Ps	ODGOVORNI PROJEKTANT Stefan Rajković m.i.a. br. licence 300 P949 18	
MESTO GRADNJE ul. Đorđa Vajferta br. 35, Beograd na K.P. 3666 K.O. Vračar	PROJEKTANT SARADNIK Luka Filipović m.i.a.	
VRIŠTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE <b>IDEJNO REŠENJE - IDR</b>	CRTEŽ <b>OSNOVA PODRUMA -2</b>	
DEO PROJEKTA <b>1.0-PROJEKAT ARHITEKTURE</b>		
DATUM novembar 2021.	BR. PROJEKTA UP-04/2021	IZMENA I IZMENA II IZMENA III
		REVIZIJA BROJ LISTA 0 0 0 0 0 0 3

LEGENDA:

- GRANICA PARCELE
- REGULACIONA LINIJA
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- BOČNA GRAĐEVINSKA LINIJA
- GABARIT PODZEMNE ETAŽE



2Po+Pr+3+Ps

ZAJEDNIČKE PROSTORIJE

r.b.	naziv prostorije	površina	pod	zid	plafon
1	autolift	/	beton	akrl. boja	akrl. boja
2	garaža-manevarski prostor	59,70	tripleks	akrl. boja	akrl. boja
	parking mesto 1	13,00			
	parking mesto 2	13,00			
	parking mesto 3	13,00			
	parking mesto 4	13,00			
	parking mesta (52,00m2) + manevar (59.70m2) = 111,70m2				
3	stanarske ostave	30,30	keramika	akrl. boja	akrl. boja
4	hodnik-tampon zona	7,70	keramika	akrl. boja	akrl. boja
5	tehn. prostorija-sprinkler	4,65	keramika	inoks	ogledalo
6	tehn. prostorija-vodomeri	12,20	keramika	akrl. boja	akrl. boja
7	hodnik-tampon zona	4,35	keramika	akrl. boja	akrl. boja
8	stepenište	9,35	keramika	akrl. boja	akrl. boja
9	lift okno	/	beton	beton	beton

Zajedničke prostorije ukupno **180,25 m<sup>2</sup>**

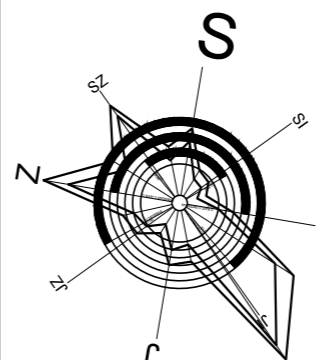
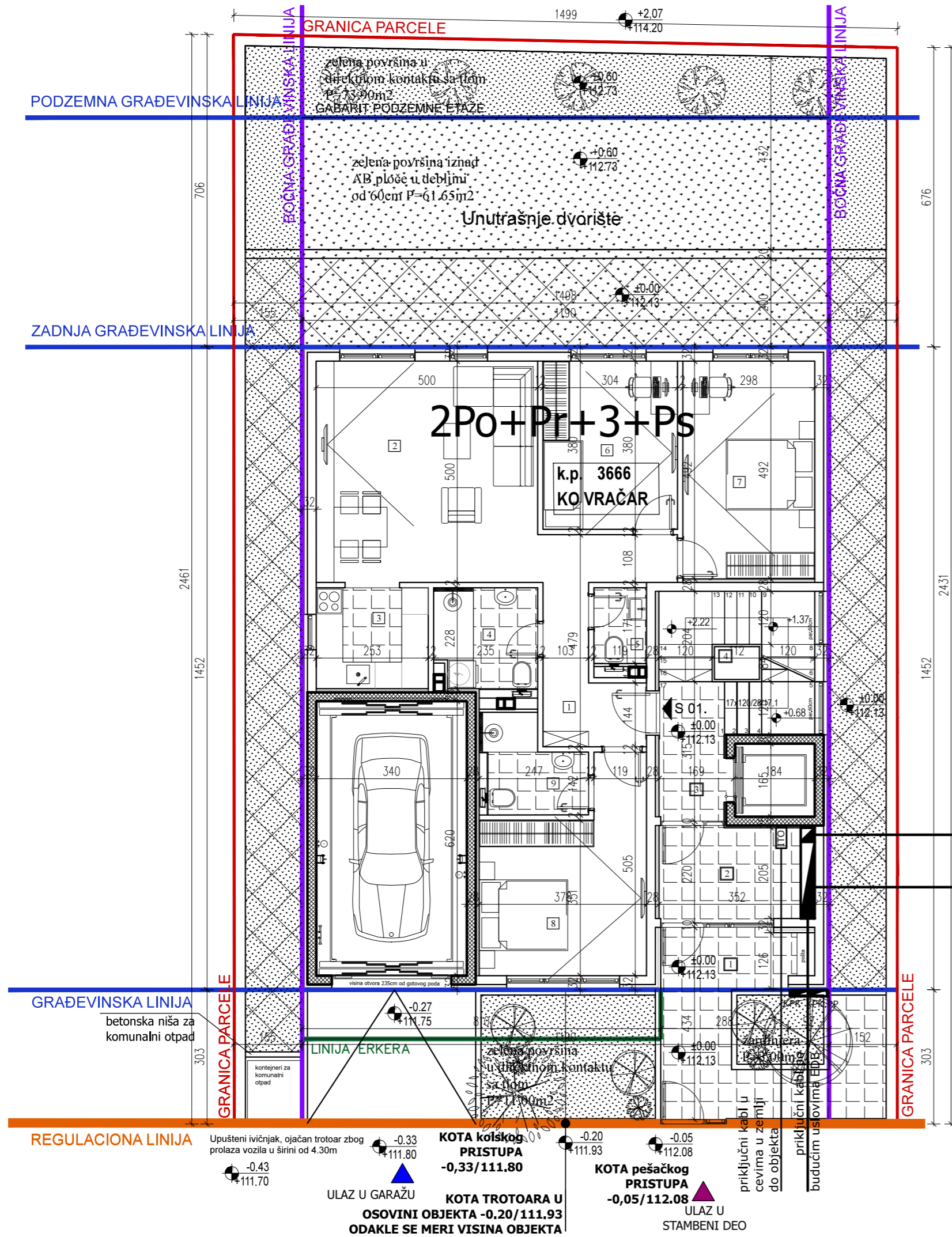
nulta kota ±0.00 = 112.13

INVESTITOR <b>Elita-Cop</b> d.o.o. Ugrinovački put 27, 11283 Zemun - Altina, Beograd	PROJEKTANT <b>Falcon Group</b> d.o.o. Palмира Toljatića 20, Beograd
VRSTA OBJEKTA STAMBENI OBJEKAT 2Po+Pr+3+Ps	ODGOVORNI PROJEKTANT Stefan Rajković m.i.a. br. licence 300 P949 18
MESTO GRADNJE ul. Đorđa Vajferta br. 35, Beograd na K.P. 3666 K.O. Vračar	PROJEKTANT SARADNIK Luka Filipović m.i.a.
VRSTA TEHNIŠKE DOKUMENTACIJE <b>IDEJNO REŠENJE - IDR</b>	CRTEŽ <b>OSNOVA PODRUMA -1</b>
DEO PROJEKTA <b>1.0-PROJEKAT ARHITEKTURE</b>	IZMENA I
DATUM novembar 2021.	BR. PROJEKTA UP-04/2021
IZMENA II	IZMENA III
REVIZIJA	BROJ LISTA
0 0 0	0 0 0 4



**A**  
FAZA

1:100  
RAZMERA



- LEGENDA:**
- GRANICA PARCELE
  - REGULACIONA LINIJA
  - GRAĐEVINSKA LINIJA
  - GABARIT PODZEMNE ETAŽE
  - BOČNA GRAĐEVINSKA LINIJA
  - LINIJA ERKERA
  - ▲ OZNAKA KOLSKOG ULAZA
  - ▲ OZNAKA ULAZA STAMBENOG DELA
  - ZELENE POVRŠINE
  - ZELENE POVRŠINE U DIREKTNOM KONTAKTU SA TLOM

**STAN 1**

r.b.	naziv prostorije	površina	obim	pod	zid	plafon
1	hodnik	9,15		parket	akrl. boja	akrl. boja
2	dnevni boravak+ trpezarija	25,00		parket	akrl. boja	akrl. boja
3	kuhinja	5,75		keramika	akrl. boja	akrl. boja
4	kupatilo	5,15		keramika	keramika	akrl. boja
5	wc	2,00		keramika	keramika	akrl. boja
6	spavaća soba	11,55		parket	akrl. boja	akrl. boja
7	spavaća soba	14,70		parket	akrl. boja	akrl. boja
8	spavaća soba	15,10		parket	akrl. boja	akrl. boja
9	kupatilo	4,40		keramika	keramika	akrl. boja
Ukupno grejani deo		92,80 m <sup>2</sup>				

**STAN 1 ukupno 92,80 m<sup>2</sup>**

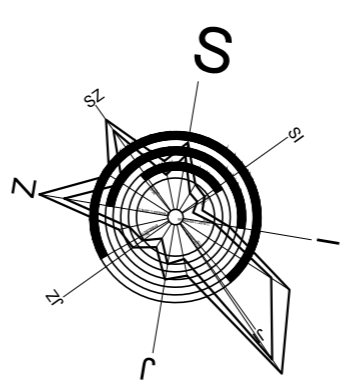
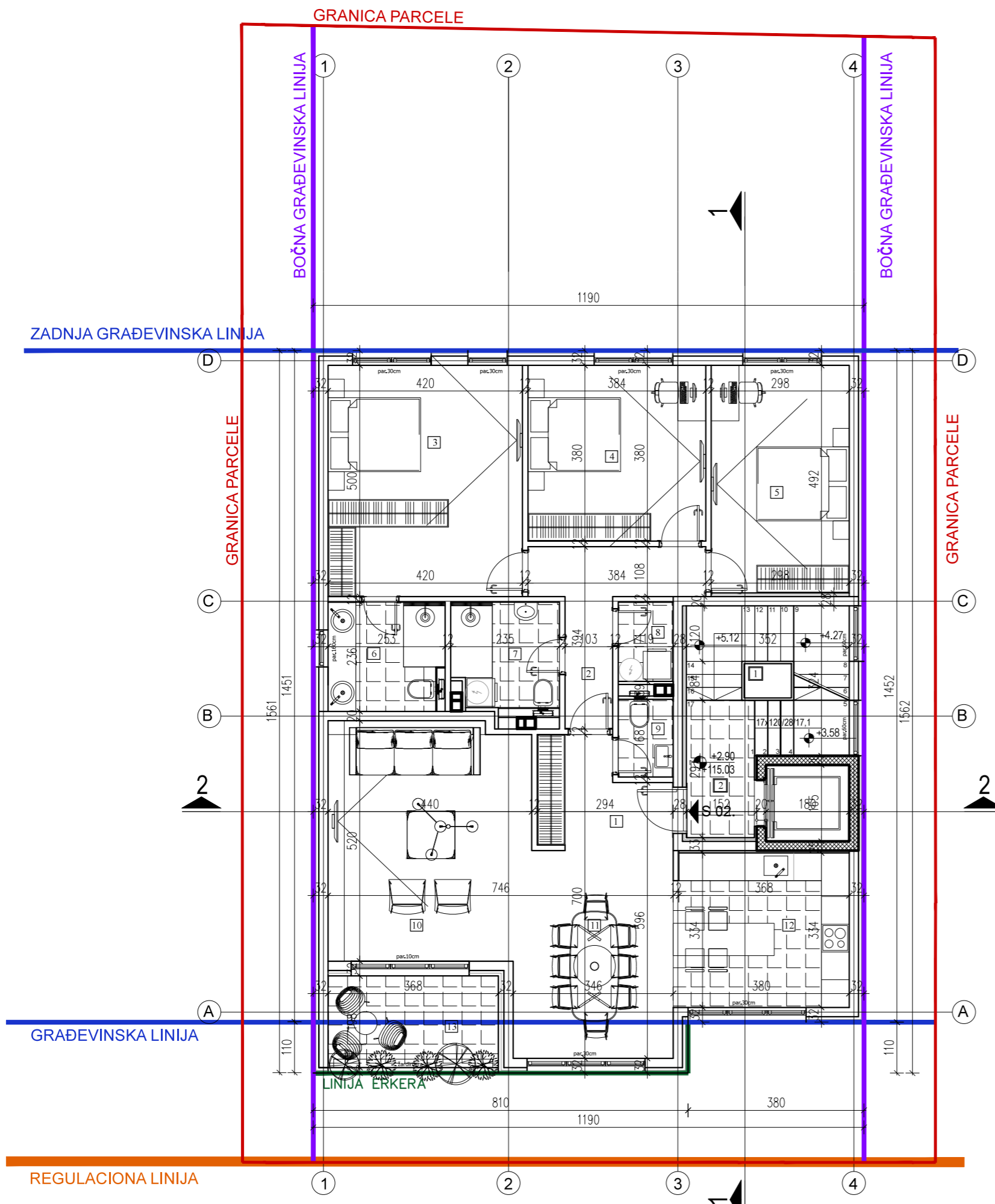
**ZAJEDNIČKE PROSTORIJE**

r.b.	naziv prostorije	površina	pod	zid	plafon
1	ulazni trem	4,60	beton	akrl. boja	akrl. boja
2	vetrobran	7,30	tripleks	akrl. boja	akrl. boja
3	hodnik	4,70	keramika	akrl. boja	akrl. boja
4	stepenište	9,60	keramika	akrl. boja	akrl. boja
5	lift okno	/	beton	beton	beton

**Zajedničke prostorije ukupno 26,20 m<sup>2</sup>**

nulta kota ±0.00 = 112.13

INVESTITOR <b>Elita-Cop</b> d.o.o. Ugrinovački put 27, 11283 Zemun - Altina, Beograd	PROJEKTANT <b>Falcon Group</b> d.o.o. Palmira Toljatića 20, Beograd		<b>A</b> FAZA RAZMERA 1:100
VRSTA OBJEKTA STAMBENI OBJEKAT 2Po+Pr+3+Ps	ODGOVORNI PROJEKTANT Stefan Rajković m.i.a. br. licence 300 P949 18		
MESTO GRADNJE ul. Dorda Vajferta br. 35, Beograd na K.P. 3666 K.O. Vračar	PROJEKTANT SARADNIK Luka Filipović m.i.a.		
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE IDEJNO REŠENJE - IDR	CRTEŽ OSNOVA PRIZEMLJA		
DEO PROJEKTA 1.0-PROJEKAT ARHITEKTURE	DATUM novembar 2021.	BR. PROJEKTA UP-04/2021	IZMENAI IZMENAI IZMENAI



**LEGENDA:**

<span style="color: red;">—</span>	GRANICA PARCELE
<span style="color: orange;">—</span>	REGULACIONA LINIJA
<span style="color: blue;">—</span>	GRAĐEVINSKA LINIJA
<span style="color: green;">—</span>	LINIJA ERKERA

**STAN 2**

r.b.	naziv prostorije	površina	obim	pod	zid	plafon
1	hodnik	5,95		parket	akrl. boja	akrl. boja
2	hodnik	7,10		parket	akrl. boja	akrl. boja
3	spavaća soba	21,00		parket	akrl. boja	akrl. boja
4	spavaća soba	14,60		parket	akrl. boja	akrl. boja
5	spavaća soba	14,70		parket	akrl. boja	akrl. boja
6	kupatilo	5,80		keramika	keramika	akrl. boja
7	kupatilo	5,15		keramika	keramika	akrl. boja
8	servis	2,00		keramika	akrl. boja	akrl. boja
9	wc	2,00		keramika	keramika	akrl. boja
10	dnevni boravak	22,60		parket	akrl. boja	akrl. boja
11	trpezarija	15,50		parket	akrl. boja	akrl. boja
12	kuhinja	12,70		keramika	akrl. boja	akrl. boja

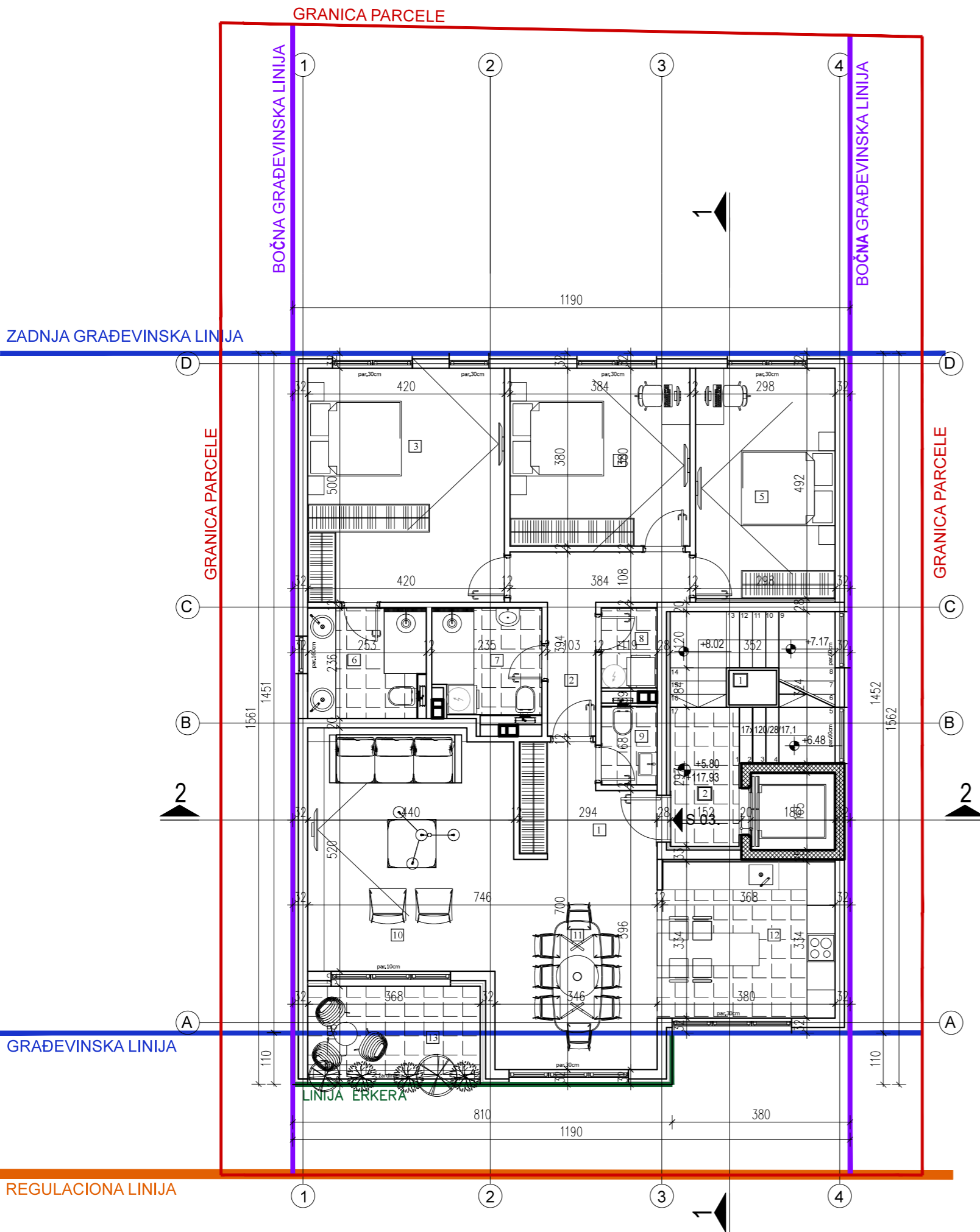
<b>Ukupno grejani deo</b>		129,10 m <sup>2</sup>				
<b>Ukupno negrejani deo</b>		7,30 m <sup>2</sup>				
<b>STAN 2 ukupno</b>		<b>136,40 m<sup>2</sup></b>				

**ZAJEDNIČKE PROSTORIJE**

r.b.	naziv prostorije	površina	obim	pod	zid	plafon
1	stepenište	4,70		keramika	akrl. boja	akrl. boja
2	hodnik	9,60		keramika	akrl. boja	akrl. boja
3	lift okno	/		beton	beton	beton
<b>Zajedničke prostorije ukupno</b>		<b>14,30 m<sup>2</sup></b>				

nulta kota ±0.00 = 112.13

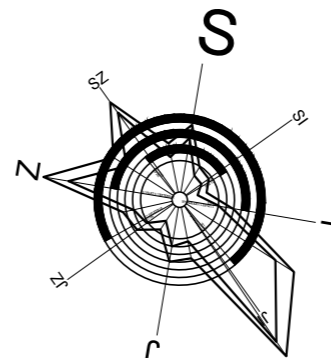
INVESTITOR <b>Alta-COP</b> d.o.o. Ugrinovački put 27, 11283 Zemun - Altina, Beograd	PROJEKTANT <b>Falcon Group</b> d.o.o. Palmira Toljatića 20, Beograd		<b>A</b> FAZA RAZMERA 1:100
VRSTA OBJEKTA STAMBENI OBJEKAT 2Po+Pr+3+Ps	ODGOVORNI PROJEKTANT Stefan Rajković m.l.a. br. licence 300 P949/18		
MESTO GRADNJE ul. Đorđa Vajferta br. 35, Beograd	PROJEKTANT SARADNIK Luka Filipović m.l.a.		
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE <b>IDEJNO REŠENJE - IDR</b>	CRTEŽ <b>OSNOVA I SPRATA</b>		
DEO PROJEKTA <b>1.0-PROJEKAT ARHITEKTURE</b>			
DATUM novembar 2021.	BR. PROJEKTA UP-04/2021	IZMENAI	IZMENAI
		IZMENAI	BR. OBLIČNIKA 0 0 0 0 0 0 6



LEGENDA:



- GRANICA PARCELE
- REGULACIONA LINIJA
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- LINIJA POVUČENOG SPRATA



STAN 3

r.b.	naziv prostorije	površina	obim	pod	zid	plafon
1	hodnik	5,95		parket	akrl. boja	akrl. boja
2	hodnik	7,10		parket	akrl. boja	akrl. boja
3	spavaća soba	21,00		parket	akrl. boja	akrl. boja
4	spavaća soba	14,60		parket	akrl. boja	akrl. boja
5	spavaća soba	14,70		parket	akrl. boja	akrl. boja
6	kupatilo	5,80		keramika	keramika	akrl. boja
7	kupatilo	5,15		keramika	keramika	akrl. boja
8	servis	2,00		keramika	akrl. boja	akrl. boja
9	wc	2,00		keramika	keramika	akrl. boja
10	dnevni boravak	22,60		parket	akrl. boja	akrl. boja
11	trpezarija	15,50		parket	akrl. boja	akrl. boja
12	kuhinja	12,70		keramika	akrl. boja	akrl. boja

Ukupno grejani deo 129,10 m<sup>2</sup>

13	lođa	7,30		keramika	akrl. boja	akrl. boja
Ukupno negrejani deo		7,30 m <sup>2</sup>				

STAN 3 ukupno 136,40 m<sup>2</sup>

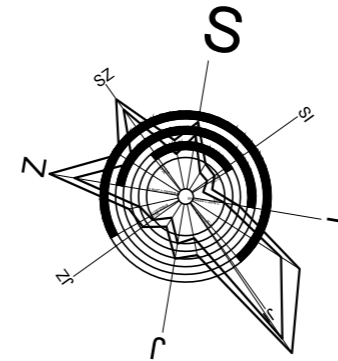
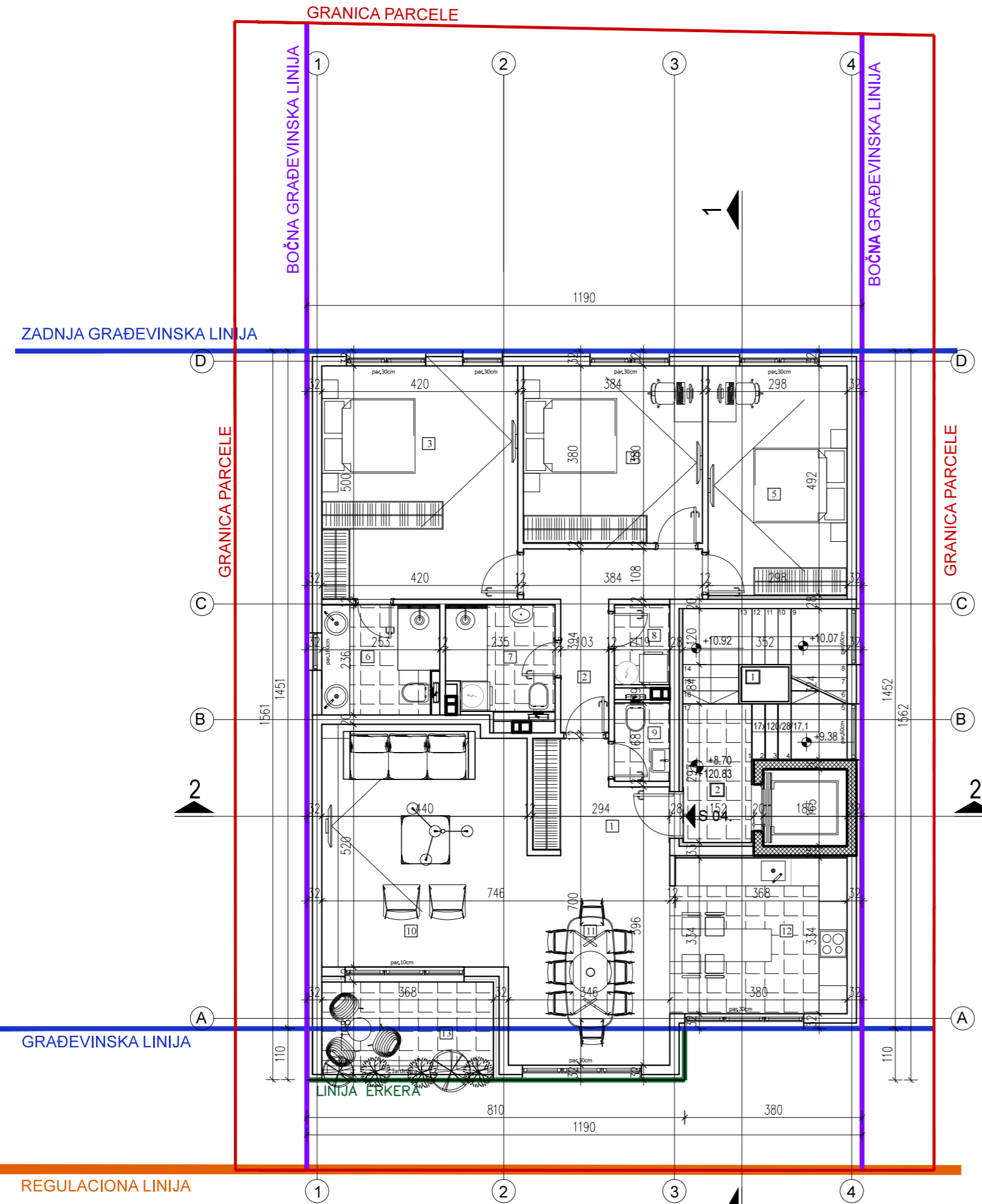
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE

r.b.	naziv prostorije	površina	pod	zid	plafon
1	stepenište	4,70	keramika	akrl. boja	akrl. boja
2	hodnik	9,60	keramika	akrl. boja	akrl. boja
3	lift okno	/	beton	beton	beton

Zajedničke prostorije ukupno 14,30 m<sup>2</sup>

nulta kota ±0.00 = 112.13

INVESTITOR <b>Elita-Cop</b> d.o.o. Ugrinovački put 27, 11283 Zemun - Altina, Beograd	PROJEKTANT <b>Falcon Group</b> d.o.o. Palmira Toljatića 20, Beograd			
VRSTA OBJEKTA STAMBENI OBJEKAT 2Po+Pr+3+Ps	ODGOVORNI PROJEKTANT Stefan Rajković m.i.a. br. licence 300 P949 18			
MESTO GRADNJE ul. Đorđa Vajferta br. 35, Beograd na K.P. 3666 K.O. Vračar	PROJEKTANT SARADNIK Luka Filipović m.i.a.			
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE <b>IDEJNO REŠENJE - IDR</b>	DEO PROJEKTA <b>OSNOVA II SPRATA</b>			
DATUM novembar 2021.	BR. PROJEKTA UP-04/2021	IZMENA I	IZMENA II	IZMENA III
		0	0	0
		0	0	7



**LEGENDA:**



- GRANICA PARCELE
- REGULACIONA LINIJA
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- LINIJA POVUČENOG SPRATA

**STAN 4**

r.b.	naziv prostorije	površina	obim	pod	zid	plafon
1	hodnik	5,95		parket	akrl. boja	akrl. boja
2	hodnik	7,10		parket	akrl. boja	akrl. boja
3	spavaća soba	21,00		parket	akrl. boja	akrl. boja
4	spavaća soba	14,60		parket	akrl. boja	akrl. boja
5	spavaća soba	14,70		parket	akrl. boja	akrl. boja
6	kupatilo	5,80		keramika	keramika	akrl. boja
7	kupatilo	5,15		keramika	keramika	akrl. boja
8	servis	2,00		keramika	akrl. boja	akrl. boja
9	wc	2,00		keramika	keramika	akrl. boja
10	dnevni boravak	22,60		parket	akrl. boja	akrl. boja
11	trpezarija	15,50		parket	akrl. boja	akrl. boja
12	kuhinja	12,70		keramika	akrl. boja	akrl. boja
<b>Ukupno grejani deo</b>		<b>129,10 m<sup>2</sup></b>				

13	lođa	7,30		keramika	akrl. boja	akrl. boja
<b>Ukupno negrejani deo</b>		<b>7,30 m<sup>2</sup></b>				

**STAN 4 ukupno 136,40 m<sup>2</sup>**

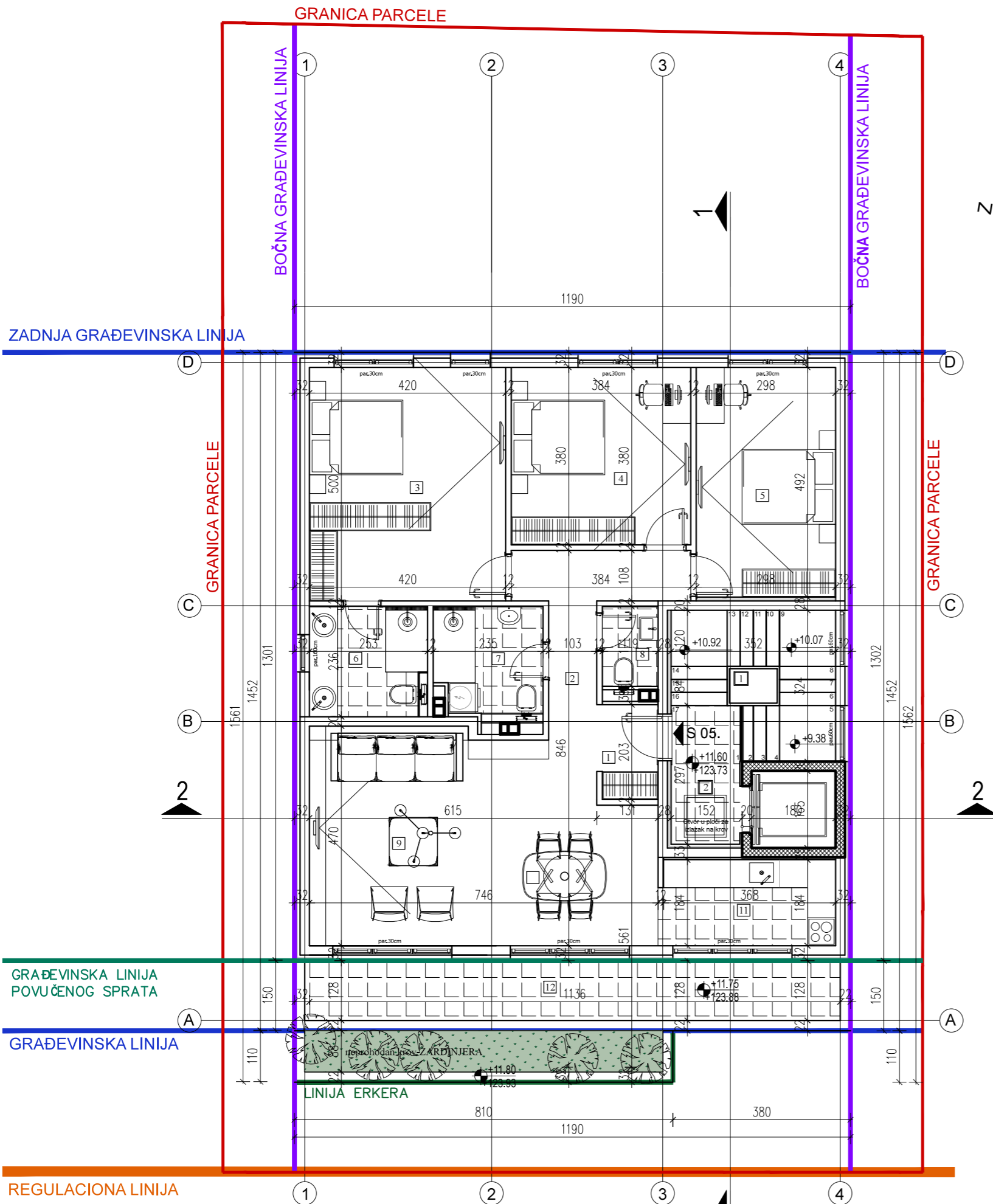
**ZAJEDNIČKE PROSTORIJE**

r.b.	naziv prostorije	površina	pod	zid	plafon
1	stepenište	4,70	keramika	akrl. boja	akrl. boja
2	hodnik	9,60	keramika	akrl. boja	akrl. boja
3	lift okno	/	beton	beton	beton

**Zajedničke prostorije ukupno 14,30 m<sup>2</sup>**

nulta kota ±0.00 = 112.13

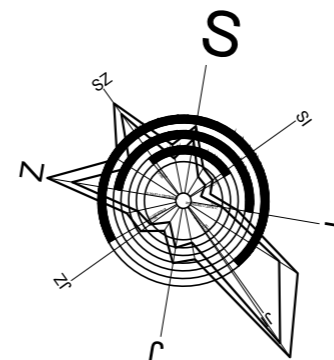
INVESTITOR <b>Elita-Cop</b> d.o.o. Ugrinovački put 27, 11283 Zemun - Altina, Beograd	PROJEKTANT <b>Falcon Group</b> d.o.o. Palмира Toljatića 20, Beograd	 <b>A</b> FAZA RAZMERA 1:100				
VISTA OBJEKTA STAMBENI OBJEKAT 2Po+Pr+3+Ps	ODGOVORNI PROJEKTANT Stefan Rajković m.i.a. br. licence 300 P949 18					
MESTO GRADNJE ul. Đorđa Vajferta br. 35, Beograd na K.P. 3666 K.O. Vračar	PROJEKTANT SARADNIK Luka Filipović m.i.a.					
VISTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE <b>IDEJNO REŠENJE - IDR</b>	CRTEŽ <b>OSNOVA III SPRATA</b>					
DEO PROJEKTA <b>1.0-PROJEKAT ARHITEKTURE</b>						
DATUM novembar 2021.	BR. PROJEKTA UP-04/2021	IZMENA I	IZMENA II	IZMENA III	REVIZIJA	BROJ LISTA
					0 0 0	0 0 0 8



LEGENDA:



- GRANICA PARCELE
- REGULACIONA LINIJA
- GRADEVINSKA LINIJA
- LINIJA POVUČENOG SPRATA



STAN 5

r.b.	naziv prostorije	površina	obim	pod	zid	plafon
1	hodnik	4,75		parket	akrl. boja	akrl. boja
2	hodnik	6,45		parket	akrl. boja	akrl. boja
3	spavaća soba	16,40		parket	akrl. boja	akrl. boja
4	spavaća soba	10,40		parket	akrl. boja	akrl. boja
5	spavaća soba	11,40		parket	akrl. boja	akrl. boja
6	kupatilo	5,80		keramika	keramika	akrl. boja
7	kupatilo	5,15		keramika	keramika	akrl. boja
8	servis	2,00		keramika	akrl. boja	akrl. boja
9	dnevni boravak	19,75		parket	keramika	akrl. boja
10	trpezarija	10,80		parket	akrl. boja	akrl. boja
11	kuhinja	6,90		keramika	akrl. boja	akrl. boja

**Ukupno grejani deo** 99,80 m<sup>2</sup>

12	terasa	14,65		keramika	akrl. boja	akrl. boja
13	terasa	7,30		keramika	akrl. boja	akrl. boja

**Ukupno negrejani deo** 24,65 m<sup>2</sup>

**STAN 5 ukupno** 124,45 m<sup>2</sup>

ZAJEDNIČKE PROSTORIJE

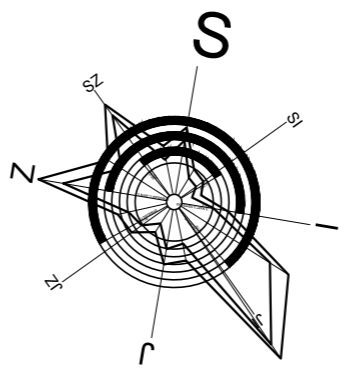
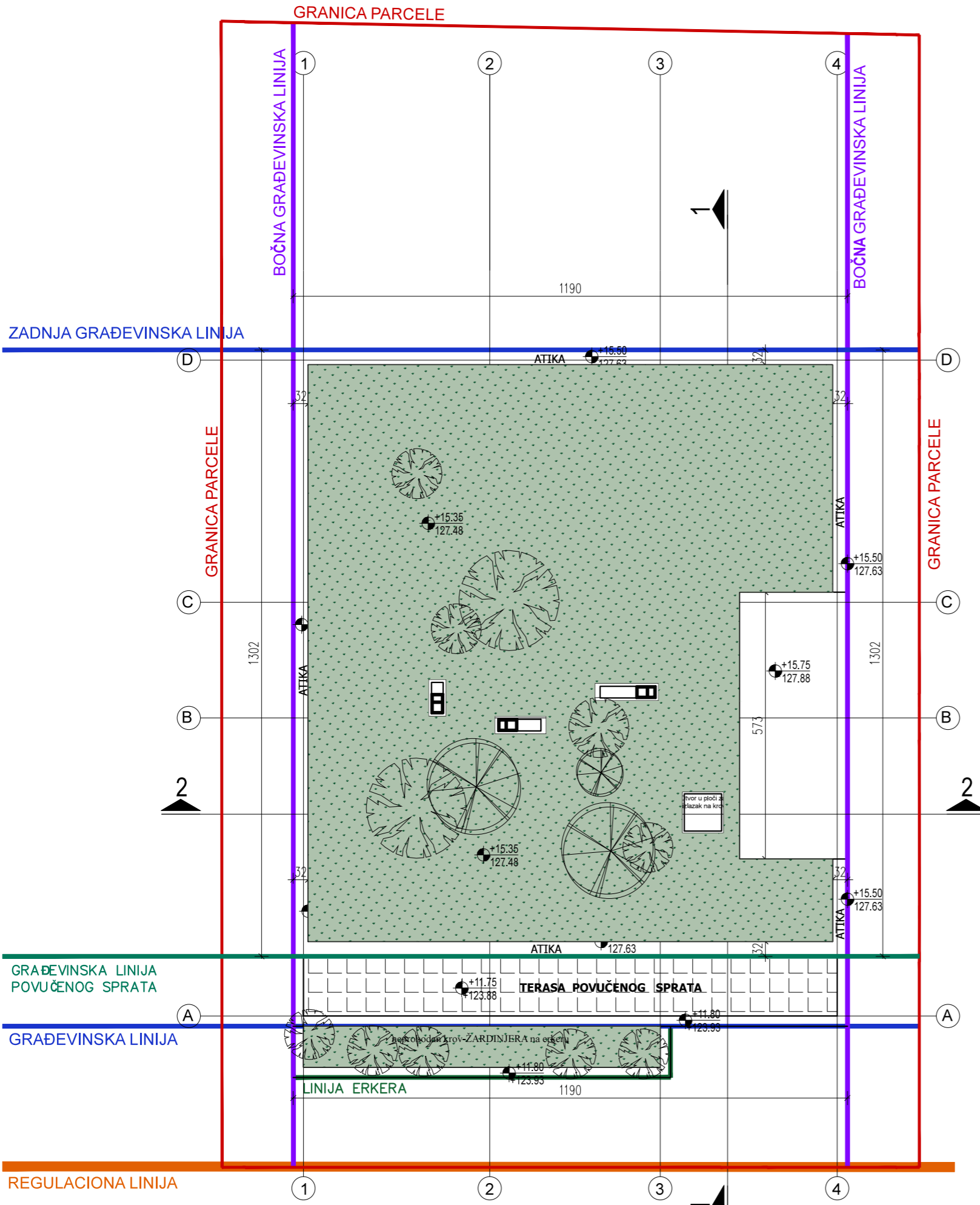
r.b.	naziv prostorije	površina	pod	zid	plafon
1	stepenište	4,70	keramika	akrl. boja	akrl. boja
2	hodnik	9,60	keramika	akrl. boja	akrl. boja
3	lift okno	/	beton	beton	beton

**Zajedničke prostorije ukupno** 14,30 m<sup>2</sup>

nulta kota ±0.00 = 112.13

INVESTITOR <b>Elita-Cop</b> d.o.o. Ugrinovački put 27, 11283 Zemun - Altina, Beograd	PROJEKTANT <b>Falcon Group</b> d.o.o. Palmira Toljatića 20, Beograd	ODGOVORNI PROJEKTANT Stefan Rajković m.i.a. br. licence 300 P949 18	<b>A</b> FAZA RAZMERA 1:100
VRSTA OBJEKTA STAMBENI OBJEKAT 2Po+Pr+3+Ps	PROJEKTANT SARADNIK Luka Filipović m.i.a.		
MESTO GRADNJE ul. Đorđa Vajferta br. 35, Beograd na K.P. 3666 K.O. Vračar	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE <b>IDEJNO REŠENJE - IDR</b>	CRTEŽ <b>OSNOVA POVUČENOG SPRATA</b>	
DEO PROJEKTA <b>1.0-PROJEKAT ARHITEKTURE</b>	DATUM novembar 2021.	BR. PROJEKTA UP-04/2021	IZMENA I IZMENA II IZMENA III
		REVIZIJA	BRČU LISTA
		0 0 0	0 0 0 9





LEGENDA:

- GRANICA PARCELE
- REGULACIONA LINIJA
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- BOČNA GRAĐEVINSKA LINIJA
- LINIJA POVUČENOG SPRATA
- GABARIT PODZEMNE ETAŽE
- ZELENE POVRŠINE U DIREKTNOM KONTAKTU SA TLOM
- ZELENE POVRŠINE

nulta kota ±0.00 = 112.13

INVESTITOR <b>Elita-Cop</b> d.o.o. Ugrinovački put 27, 11283 Zemun - Altina, Beograd		PROJEKTANT <b>Falcon Group</b> d.o.o. Palmira Toljatića 20, Beograd	
VRSTA OBJEKTA STAMBENI OBJEKAT 2Po+Pr+3+Ps		ODGOVORNI PROJEKTANT Stefan Rajković m.i.a. br. licence 300 P949 18	
MESTO GRADNJE ul. Đorđa Vajferta br. 35, Beograd na K.P. 3666 K.O. Vračar		PROJEKTANT SARADNIK Luka Filipović m.i.a.	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE <b>IDEJNO REŠENJE - IDR</b>		CRTEŽ <b>OSNOVA KROVA</b>	
DEO PROJEKTA <b>1.0-PROJEKAT ARHITEKTURE</b>			
DATUM	BR. PROJEKTA	IZMENAI	IZMENAI II
novembar 2021.	UP-04/2021		
		IZMENAI III	REVIZIJA
			BRUJ LISTA
			0 0 0 0 0 1 0

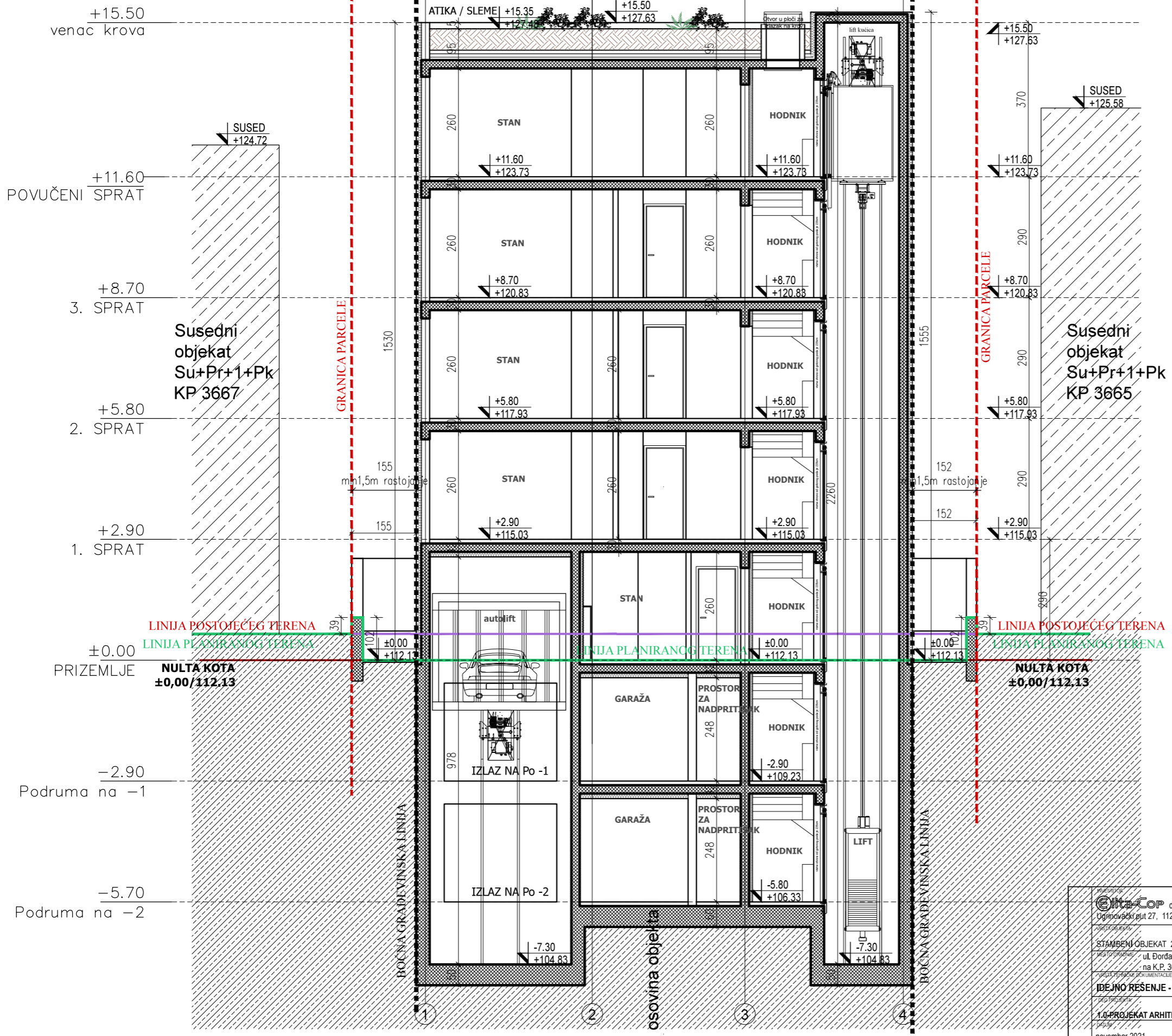


**A**  
FAZA  
RAZMERA  
1:100



NEPROHODAN RAVAN KROV

- LEGENDA:**
- GRANICA PARCELE
  - REGULACIONA LINIJA
  - GRAĐEVINSKA LINIJA
  - BOČNA GRAĐEVINSKA LINIJA
  - LINIJA POSTOJEĆEG TERENA
  - LINIJA PLANIRANOG TERENA



nulta kota ±0.00 = 112.13

<p><b>Elita-Cop</b> d.o.o. Ugromovački put 27, 11283 Zemun - Altina, Beograd</p>		<p><b>Falcon Group</b> d.o.o. Palmira Toljatića 20, Beograd</p>	
<p>STAMBENI OBJEKAT 2Po+Pr+3+Ps ul. Dorda Vajferta br. 35, Beograd na K.P. 3666 K.O. Vračar</p>		<p>ODGOVORNI PROJEKTANT Stefan Rajković m.i.a. br. licence 300 P949 18</p>	
<p>IDEJNO REŠENJE - IDR</p>		<p>PROJEKTANT SARADNIK Luka Filipović m.i.a.</p>	
<p>1.0-PROJEKAT ARHITEKTURE</p>		<p>ORTEŽ <b>PRESEK 2-2</b></p>	
<p>BR. PROJEKTA UP-04/2021</p>		<p>IMENAI IZMENA II</p>	
<p>novembar 2021.</p>		<p>BR. LISTA 0 0 0 0 0 1 2</p>	



**A**  
FAZA  
RAZMERA  
1:100

**LEGENDA:**

- GRANICA PARCELE
- REGULACIONA LINIJA
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- BOČNA GRAĐEVINSKA LINIJA
- LINIJA POSTOJEĆEG TERENA
- LINIJA PLANIRANOG TERENA



Susedni objekat  
Su+Pr+1+Pk  
KP 3665

Susedni objekat  
Su+Pr+1+Pk  
KP 3667

nulta kota ±0.00 = 112.13

<b>INVESTITOR</b> <b>Elita-Cop</b> d.o.o. Ugrinovački put 27, 11283 Zemun - Altina, Beograd		<b>PROJEKTANT</b> <b>Falcon Group</b> d.o.o. Palmira Toljatića 20, Beograd	
<b>VISTA OBJEKTA</b> STAMBENI OBJEKAT 2Po+Pr+3+Ps		<b>ODGOVORNI PROJEKTANT</b> Stefan Rajković m.i.a. br. licence 300 P949 18	
<b>MESTO GRADNJE</b> ul. Đorđa Vajferta br. 35, Beograd na K.P. 3666 K.O. Vračar		<b>PROJEKTANT SARADNIK</b> Luka Filipović m.i.a.	
<b>VISTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE</b> IDEJNO REŠENJE - IDR		<b>ORTEŽ</b> ULIČNA FASADA	
<b>DEC. PROJEKTA</b> 1.0-PROJEKAT ARHITEKTURE		IZMENAI: _____ IZMENAIH: _____ IZMENAIUB: _____	
<b>DATUM</b> novembar 2021.	<b>BR. PROJEKTA</b> UP-04/2021	<b>REVIZIJA</b> 0 0 0	<b>BR. IZLISTA</b> 0 0 1 3



**A**  
FAZA  
RAZMERA  
1:100

Susedni objekat  
Su+Pr+1+Pk  
KP 3665


Susedni objekat  
Su+Pr+1+Pk  
KP 3667

- LEGENDA:**
- GRANICA PARCELE
  - REGULACIONA LINIJA
  - GRAĐEVINSKA LINIJA
  - BOČNA GRAĐEVINSKA LINIJA
  - LINIJA POSTOJEĆEG TERENA
  - LINIJA PLANIRANOG TERENA



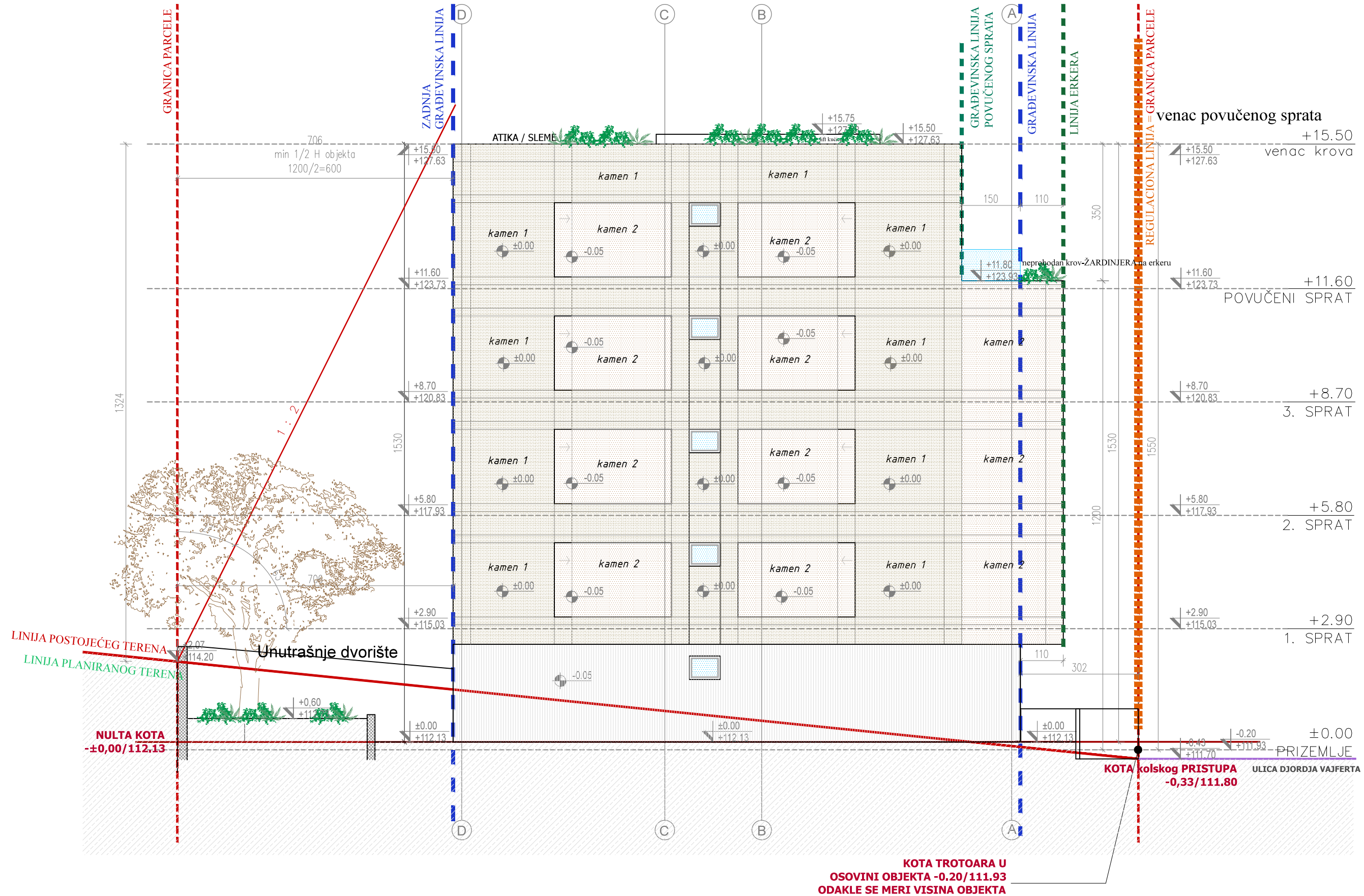
**KOTA TROTOARA U OSOVINI OBJEKTA -0,20/111,93 ODAKLE SE MERI VISINA OBJEKTA**

nulta kota ±0.00 = 112.13

INVESTITOR <b>Elita-Cop</b> d.o.o. Ugrinovački put 27, 11283 Zemun - Altina, Beograd		PROJEKTANT  Palмира Тојатија 20, Београд	
VISTA OBJEKTA STAMBENI OBJEKAT 2Po+Pr+3+Ps		ODGOVORNI PROJEKTANT Stefan Rajković m.i.a. br. licence 300 P949 18	
MESTO GRADNJE ul. Dorda Vajferia br. 35, Beograd na K.P. 3666 K.O. Vračar		PROJEKTANT SARADNIK Luka Filipović m.i.a.	
VISTA TEHNIŠKE DOKUMENTACIJE <b>IDEJNO REŠENJE - IDR</b>		ORTEŽ <b>ULIČNA FASADA</b>	
DEO PROJEKTA <b>1.0-PROJEKAT ARHITEKTURE</b>		IZMENA I	
DATUM novembar 2021.	BR. PROJEKTA UP-04/2021	IZMENA II	IZMENA III
REVIZIJA		BROJ LISTA	
0 0 0		0 0 1 3	




**A**  
FAZA  
RAZMERA  
1:100



LEGENDA:

- GRANICA PARCELE
- REGULACIONA LINIJA
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- GRAĐEVINSKA LINIJA POVUČENOG SPRATA
- LINIJA POSTOJEĆEG TERENA
- LINIJA PLANIRANOG TERENA
- LINIJA ULICE ĐORĐA VAJFERTA

nulta kota ±0.00 = 112.13

INVESTITOR <b>Enita-Cop</b> d.o.o. Ugrinovački put 27, 11283 Zemun - Altina, Beograd	PROJEKTANT <b>Falcon Group</b> d.o.o. Palmira Toljatija 20, Beograd		<b>A</b> FAZA RAZMERA 1:100
VRSTA OBJEKTA STAMBENI OBJEKAT 2Po+Pr+3+Ps	ODGOVORNI PROJEKTANT Stefan Rajković m.i.a. br. licence 300 P949 18		
MESTO GRADNJE ul. Đorđa Vajferta br. 35, Beograd na K.P. 3666 K.O. Vračar	PROJEKTANT SARADNIK Luka Filipović m.i.a.		
VRSTA TEHNIŠKE DOKUMENTACIJE <b>IDEJNO REŠENJE - IDR</b>	CRTEŽ <b>BOČNA FASADA 1</b>		
DEO PROJEKTA <b>1.0-PROJEKAT ARHITEKTURE</b>	IMENA I IMENA II		
DATA novembar 2021.	BR. PROJEKTA UP-04/2021	IMENA III	REKVIZITI BROJ LISTA 0 0 0 0 0 1 5





Garhi Vajirao 35







Borda Vajferta 35



Đorđa Vajferta 35







Borja Vajjerta 25



Borda Vajferta 35



Đorđa Vajferta 35



Borda Vajferts 38



## **VI. ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

## **Власничка документација**



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Врачар

Булевар краља Александра 84

Број: 953-1-11/2021

КО: Врачар

**КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА**

Катастарска парцела број:

3666

Размера штампе: 1:500



**НАПОМЕНА:** Копију плана израдио:  
Драган Филиповић

Датум и време издавања:  
18.02.2021 године у 08:04



Овлашћено лице:

М.П.

*Драган Филиповић*



Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

\* Број листа непокретности: 1294

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 17.02.2021. 11:27:47

Број захтева: 952-1-59/2021

## Подаци катастра непокретности

<b>Подаци о непокретности</b>	<b>9ad06bff-213f-4371-8504-cadc4c19a521</b>
Матични број општине:	70114
Општина:	ВРАЧАР
Матични број катастарске општине:	703648
Катастарска општина:	ВРАЧАР
Датум ажурности:	12.02.2021. 14:54
Служба:	ВРАЧАР
Извор податка:	ВРАЧАР, ГЕОДИС-КН

### 1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЂОРЂА ВАЈФЕРТА
Број парцеле:	3666
Подброј парцеле:	0
Површина m <sup>2</sup> :	366
Број листа непокретности:	1294

### Подаци о делу парцеле

Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m <sup>2</sup> :	223

### Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	СТАНКОВИЋ ГОРАН
Адреса:	БЕОГРАД, ОГЊЕНА ПРИЦЕ 35
Врста права:	ПРАВО КОРИШЋЕЊА
Облик својине:	ДРЖАВНА РС
Удео:	3.С.
Назив:	СТАНКОВИЋ РАСТКО
Адреса:	БЕОГРАД, ТИРШОВА 7
Матични број лица:	2004953710091
Врста права:	ПРАВО КОРИШЋЕЊА
Облик својине:	ДРЖАВНА РС
Удео:	3.С.
Назив:	ЂЕРАНИЋ ТЕОДОРА
Адреса:	БЕОГРАД, ОГЊЕНА ПРИЦЕ 35
Врста права:	ПРАВО КОРИШЋЕЊА
Облик својине:	ДРЖАВНА РС
Удео:	3.С.

### Терети на парцели - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

### Напомена (терет парцела)

Датум:	05.10.2020.
Број предмета:	952-02-6-228-78279/2020
Опис:	952-02-6-228-78279/2020 ПОКРЕНУТ ПОСТУПАК ЗА ПРОМЕНУ

**Датум:**

ИМАОЦА ПРАВА

**Број предмета:**

02.10.2020.

**Опис:**

952-02-6-228-77724/2020

**Датум:**

952-02-6-228-77724/2020 ПОКРЕНУТ ПОСТУПАК ЗА ПРОМЕНУ  
ИМАОЦА ПРАВА НА ЗЕМЉИШТУ

**Број предмета:**

30.09.2020.

**Опис:**

952-02-6-228-76478/2020

952-02-6-228-76478/2020 ПОКРЕНУТ ПОСТУПАК ЗА ПРОМЕНУ  
ИМАОЦА ПРАВА НА ЗЕМЉИШТУ

\* Извод из базе података катастра непокретности.



*Frane Legić*



Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

\* Број листа непокретности: 1294

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 17.02.2021. 11:27:34

Број захтева: 952-1-59/2021

## Подаци катастра непокретности

<b>Подаци о непокретности</b>	<b>f40542ee-4302-422c-9f18-372e10f49cb8</b>
Матични број општине:	70114
Општина:	ВРАЧАР
Матични број катастарске општине:	703648
Катастарска општина:	ВРАЧАР
Датум ажурности:	12.02.2021. 14:54
Служба:	ВРАЧАР
Извор податка:	ВРАЧАР, ГЕОДИС-КН

### 1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЂОРЂА ВАЈФЕРТА
Број парцеле:	3666
Подброј парцеле:	0
Површина m <sup>2</sup> :	366
Број листа непокретности:	1294

### Подаци о делу парцеле

Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m <sup>2</sup> :	46

### Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	СТАНКОВИЋ ГОРАН
Адреса:	БЕОГРАД, ОГЊЕНА ПРИЦЕ 35
Врста права:	ПРАВО КОРИШЋЕЊА
Облик својине:	ДРЖАВНА РС
Удео:	З.С.
Назив:	СТАНКОВИЋ РАСТКО
Адреса:	БЕОГРАД, ТИРШОВА 7
Матични број лица:	2004953710091
Врста права:	ПРАВО КОРИШЋЕЊА
Облик својине:	ДРЖАВНА РС
Удео:	З.С.
Назив:	ЂЕРАНИЋ ТЕОДОРА
Адреса:	БЕОГРАД, ОГЊЕНА ПРИЦЕ 35
Врста права:	ПРАВО КОРИШЋЕЊА
Облик својине:	ДРЖАВНА РС
Удео:	З.С.

### Терети на парцели - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

### Напомена (терет парцела)

Датум:	05.10.2020.
Број предмета:	952-02-6-228-78279/2020
Опис:	952-02-6-228-78279/2020 ПОКРЕНУТ ПОСТУПАК ЗА ПРОМЕНУ

<b>Датум:</b>	02.10.2020.
<b>Број предмета:</b>	952-02-6-228-77724/2020
<b>Опис:</b>	952-02-6-228-77724/2020 ПОКРЕНУТ ПОСТУПАК ЗА ПРОМЕНУ ИМАОЦА ПРАВА НА ЗЕМЉИШТУ
<b>Датум:</b>	30.09.2020.
<b>Број предмета:</b>	952-02-6-228-76478/2020
<b>Опис:</b>	952-02-6-228-76478/2020 ПОКРЕНУТ ПОСТУПАК ЗА ПРОМЕНУ ИМАОЦА ПРАВА НА ЗЕМЉИШТУ

## 2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

<b>Број објекта:</b>	2
<b>Назив улице:</b>	ЂОРЂА ВАЈФЕРТА
<b>Кућни број:</b>	35
<b>Кућни подброј:</b>	
<b>Површина m<sup>2</sup>:</b>	46
<b>Корисна површина m<sup>2</sup>:</b>	0
<b>Грађевинска површина m<sup>2</sup>:</b>	0
<b>Начин коришћења и назив објекта:</b>	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА-ПРВА ДВОРИШНА ПРАВО
<b>Правни статус објекта:</b>	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
<b>Број етажа под земљом:</b>	
<b>Број етажа у приземљу:</b>	1
<b>Број етажа над земљом:</b>	
<b>Број етажа у поткровљу:</b>	

### Имаоци права на објекту

<b>Назив:</b>	СТАНКОВИЋ ГОРАН
<b>Адреса:</b>	БЕОГРАД, ОГЊЕНА ПРИЦЕ 35
<b>Врста права:</b>	СВОЈИНА
<b>Облик својине:</b>	ПРИВАТНА
<b>Удео:</b>	1/3
<b>Назив:</b>	СТАНКОВИЋ РАСТКО
<b>Адреса:</b>	БЕОГРАД, ТИРШОВА 7
<b>Матични број лица:</b>	2004953710091
<b>Врста права:</b>	СВОЈИНА
<b>Облик својине:</b>	ПРИВАТНА
<b>Удео:</b>	1/3
<b>Назив:</b>	ЂЕРАНИЋ ТЕОДОРА
<b>Адреса:</b>	БЕОГРАД, ОГЊЕНА ПРИЦЕ 35
<b>Врста права:</b>	СВОЈИНА
<b>Облик својине:</b>	ПРИВАТНА
<b>Удео:</b>	1/3

### Терети на објекту - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

### Напомена (терет објекта)

<b>Датум:</b>	05.10.2020.
<b>Број предмета:</b>	952-02-6-228-78279/2020
<b>Опис:</b>	952-02-6-228-78279/2020 ПОКРЕНУТ ПОСТУПАК ЗА ПРОМЕНУ ИМАОЦА ПРАВА
<b>Датум:</b>	02.10.2020.
<b>Број предмета:</b>	952-02-6-228-77724/2020
<b>Опис:</b>	952-02-6-228-77724/2020 ПОКРЕНУТ ПОСТУПАК ЗА ПРОМЕНУ ИМАОЦА ПРАВА НА ОБЈЕКТУ
<b>Датум:</b>	30.09.2020.
<b>Број предмета:</b>	952-02-6-228-76478/2020
<b>Опис:</b>	952-02-6-228-76478/2020 ПОКРЕНУТ ПОСТУПАК ЗА ПРОМЕНУ ИМАОЦА ПРАВА НА ОБЈЕКТУ

**3. Подаци о посебном делу објекта - В2 лист**

**Број објекта:** 2  
**Назив улице:** ЂОРЂА ВАЈФЕРТА  
**Број улаза:** 35  
**Евид. број:** 1  
**Начин коришћења:** СТАН  
**Број посебног дела:** 2  
**Подброј посебног дела:**  
**Спратност:** Приземље  
**Собност:** Једнособан стан  
**Грађевинска пов. m<sup>2</sup>:** 0  
**Корисна пов. m<sup>2</sup>:** 33  
**Начин утврђивања кор.пов.:** ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ

**Опис:****Имаоци права на посебном делу**

**Назив:** СТАНКОВИЋ ГОРАН  
**Адреса:** БЕОГРАД, ОГЊЕНА ПРИЦЕ 35  
**Врста права:** СВОЈИНА  
**Облик својине:** ПРИВАТНА  
**Удео:** 1/3  
**Назив:** СТАНКОВИЋ РАСТКО  
**Адреса:** БЕОГРАД, ТИРШОВА 7  
**Матични број лица:** 2004953710091  
**Врста права:** СВОЈИНА  
**Облик својине:** ПРИВАТНА  
**Удео:** 1/3  
**Назив:** ЂЕРАНИЋ ТЕОДОРА  
**Адреса:** БЕОГРАД, ОГЊЕНА ПРИЦЕ 35  
**Врста права:** СВОЈИНА  
**Облик својине:** ПРИВАТНА  
**Удео:** 1/3

**Терети на посебном делу - Г лист**

\*\*\* Нема терета \*\*\*

**Напомена (терет посебног дела)**

**Датум:** 05.10.2020.  
**Број предмета:** 952-02-6-228-78279/2020  
**Опис:** 952-02-6-228-78279/2020 ПОКРЕНУТ ПОСТУПАК ЗА ПРОМЕНУ ИМАОЦА ПРАВА  
**Датум:** 02.10.2020.  
**Број предмета:** 952-02-6-228-77724/2020  
**Опис:** 952-02-6-228-77724/2020 ПОКРЕНУТ ПОСТУПАК ЗА ПРОМЕНУ ИМАОЦА ПРАВА  
**Датум:** 30.09.2020.  
**Број предмета:** 952-02-6-228-76478/2020  
**Опис:** 952-02-6-228-76478/2020 ПОКРЕНУТ ПОСТУПАК ЗА ПРОМЕНУ ИМАОЦА ПРАВА

\* Извод из базе података катастра непокретности.







Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

\* Број листа непокретности: 1294

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 17.02.2021. 11:27:06

Број захтева: 952-1-59/2021

## Подаци катастра непокретности

<b>Подаци о непокретности</b>	<b>e507546d-f020-4157-9706-38d907eb6175</b>
Матични број општине:	70114
Општина:	ВРАЧАР
Матични број катастарске општине:	703648
Катастарска општина:	ВРАЧАР
Датум ажурности:	12.02.2021. 14:54
Служба:	ВРАЧАР
Извор податка:	ВРАЧАР, ГЕОДИС-КН

### 1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЂОРЂА ВАЈФЕРТА
Број парцеле:	3666
Подброј парцеле:	0
Површина m <sup>2</sup> :	366
Број листа непокретности:	1294

### Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m <sup>2</sup> :	97

### Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	СТАНКОВИЋ ГОРАН
Адреса:	БЕОГРАД, ОГЊЕНА ПРИЦЕ 35
Врста права:	ПРАВО КОРИШЋЕЊА
Облик својине:	ДРЖАВНА РС
Удео:	3.С.
Назив:	СТАНКОВИЋ РАСТКО
Адреса:	БЕОГРАД, ТИРШОВА 7
Матични број лица:	2004953710091
Врста права:	ПРАВО КОРИШЋЕЊА
Облик својине:	ДРЖАВНА РС
Удео:	3.С.
Назив:	ЂЕРАНИЋ ТЕОДОРА
Адреса:	БЕОГРАД, ОГЊЕНА ПРИЦЕ 35
Врста права:	ПРАВО КОРИШЋЕЊА
Облик својине:	ДРЖАВНА РС
Удео:	3.С.

### Терети на парцели - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

### Напомена (терет парцела)

Датум:	05.10.2020.
Број предмета:	952-02-6-228-78279/2020
Опис:	952-02-6-228-78279/2020 ПОКРЕНУТ ПОСТУПАК ЗА ПРОМЕНУ

<b>ИМАОЦА ПРАВА</b>	
<b>Датум:</b>	02.10.2020.
<b>Број предмета:</b>	952-02-6-228-77724/2020
<b>Опис:</b>	952-02-6-228-77724/2020 ПОКРЕНУТ ПОСТУПАК ЗА ПРОМЕНУ ИМАОЦА ПРАВА НА ЗЕМЉИШТУ
<b>Датум:</b>	30.09.2020.
<b>Број предмета:</b>	952-02-6-228-76478/2020
<b>Опис:</b>	952-02-6-228-76478/2020 ПОКРЕНУТ ПОСТУПАК ЗА ПРОМЕНУ ИМАОЦА ПРАВА НА ЗЕМЉИШТУ

## 2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

<b>Број објекта:</b>	1
<b>Назив улице:</b>	ЂОРЂА ВАЈФЕРТА
<b>Кућни број:</b>	35
<b>Кућни подброј:</b>	
<b>Површина м<sup>2</sup>:</b>	97
<b>Корисна површина м<sup>2</sup>:</b>	0
<b>Грађевинска површина м<sup>2</sup>:</b>	0
<b>Начин коришћења и назив објекта:</b>	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА-ДРУГА ДВОРИШНА ПРАВО
<b>Правни статус објекта:</b>	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
<b>Број етажа под земљом:</b>	
<b>Број етажа у приземљу:</b>	1
<b>Број етажа над земљом:</b>	
<b>Број етажа у поткровљу:</b>	

### Имаоци права на објекту

<b>Назив:</b>	СТАНКОВИЋ ГОРАН
<b>Адреса:</b>	БЕОГРАД, ОГЊЕНА ПРИЦЕ 35
<b>Врста права:</b>	СВОЈИНА
<b>Облик својине:</b>	ПРИВАТНА
<b>Удео:</b>	1/3
<b>Назив:</b>	СТАНКОВИЋ РАСТКО
<b>Адреса:</b>	БЕОГРАД, ТИРШОВА 7
<b>Матични број лица:</b>	2004953710091
<b>Врста права:</b>	СВОЈИНА
<b>Облик својине:</b>	ПРИВАТНА
<b>Удео:</b>	1/3
<b>Назив:</b>	ЂЕРАНИЋ ТЕОДОРА
<b>Адреса:</b>	БЕОГРАД, ОГЊЕНА ПРИЦЕ 35
<b>Врста права:</b>	СВОЈИНА
<b>Облик својине:</b>	ПРИВАТНА
<b>Удео:</b>	1/3

### Терети на објекту - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

### Напомена (терет објекта)

<b>Датум:</b>	05.10.2020.
<b>Број предмета:</b>	952-02-6-228-78279/2020
<b>Опис:</b>	952-02-6-228-78279/2020 ПОКРЕНУТ ПОСТУПАК ЗА ПРОМЕНУ ИМАОЦА ПРАВА
<b>Датум:</b>	02.10.2020.
<b>Број предмета:</b>	952-02-6-228-77724/2020
<b>Опис:</b>	952-02-6-228-77724/2020 ПОКРЕНУТ ПОСТУПАК ЗА ПРОМЕНУ ИМАОЦА ПРАВА НА ОБЈЕКТУ
<b>Датум:</b>	30.09.2020.
<b>Број предмета:</b>	952-02-6-228-76478/2020
<b>Опис:</b>	952-02-6-228-76478/2020 ПОКРЕНУТ ПОСТУПАК ЗА ПРОМЕНУ ИМАОЦА ПРАВА НА ОБЈЕКТУ

**З. Подаци о посебном делу објекта - В2 лист**

**Број објекта:** 1  
**Назив улице:** ЂОРЂА ВАЈФЕРТА  
**Број улаза:** 35  
**Евид. број:** 1  
**Начин коришћења:** СТАН  
**Број посебног дела:** 1  
**Подброј посебног дела:**  
**Спратност:** Приземље  
**Собност:** Двособан стан  
**Грађевинска пов. m<sup>2</sup>:** 0  
**Корисна пов. m<sup>2</sup>:** 64  
**Начин утврђивања кор.пов.:** ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ  
**Опис:**

**Имаоци права на посебном делу**

**Назив:** СТАНКОВИЋ ГОРАН  
**Адреса:** БЕОГРАД, ОГЊЕНА ПРИЦЕ 35  
**Врста права:** СВОЈИНА  
**Облик својине:** ПРИВАТНА  
**Удео:** 1/3  
**Назив:** СТАНКОВИЋ РАСТКО  
**Адреса:** БЕОГРАД, ТИРШОВА 7  
**Матични број лица:** 2004953710091  
**Врста права:** СВОЈИНА  
**Облик својине:** ПРИВАТНА  
**Удео:** 1/3  
**Назив:** ЂЕРАНИЋ ТЕОДОРА  
**Адреса:** БЕОГРАД, ОГЊЕНА ПРИЦЕ 35  
**Врста права:** СВОЈИНА  
**Облик својине:** ПРИВАТНА  
**Удео:** 1/3

**Терети на посебном делу - Г лист**

\*\*\* Нема терета \*\*\*

**Напомена (терет посебног дела)**

**Датум:** 05.10.2020.  
**Број предмета:** 952-02-6-228-78279/2020  
**Опис:** 952-02-6-228-78279/2020 ПОКРЕНУТ ПОСТУПАК ЗА ПРОМЕНУ ИМАОЦА ПРАВА  
**Датум:** 02.10.2020.  
**Број предмета:** 952-02-6-228-77724/2020  
**Опис:** 952-02-6-228-77724/2020 ПОКРЕНУТ ПОСТУПАК ЗА ПРОМЕНУ ИМАОЦА ПРАВА  
**Датум:** 30.09.2020.  
**Број предмета:** 952-02-6-228-76478/2020  
**Опис:** 952-02-6-228-76478/2020 ПОКРЕНУТ ПОСТУПАК ЗА ПРОМЕНУ ИМАОЦА ПРАВА

\* Извод из базе података катастра непокретности.





ЛЕГЕНДА:

- Фактичко стање
- Катастарско стање
- Трава-зелена површина
- бетонска бандера
- Шахт
- Листопадно дрво
- Сливник
- Бетон
- Телефонско окно
- Водоводно окно
- Телекомуникациона бандера



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

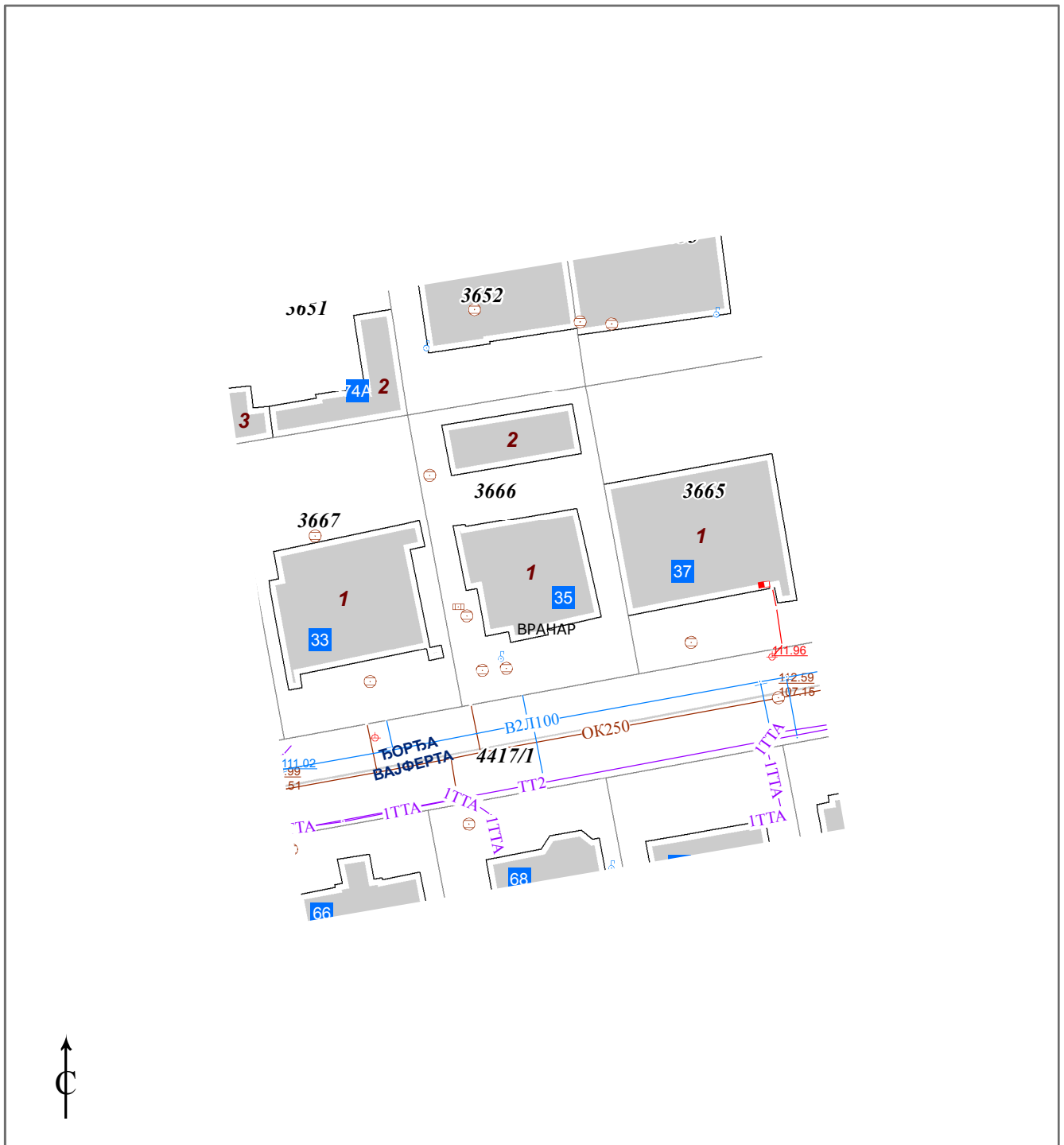
Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Београд

Број: 956-301-2976/2021

## КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина БЕОГРАД

Размера: 1:500



Копија плана водова је верна оригиналу.  
Београд  
22.02.2021.године

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ

## Саобраћајни сепарат

Република Србија  
Град Београд  
Градска управа града Београда  
Секретаријат за саобраћај  
Сектор за планирање саобраћаја и  
урбану мобилност  
Одељење за планирање саобраћаја  
IV – 08 Бр. 344.6–84/2021  
16.07.2021. године



**Београд**  
www.beograd.rs

27. марта 43  
11000 Београд  
тел. (011) 2754-458, факс 2754-636  
e-mail: [info.saobracaj@beograd.gov.rs](mailto:info.saobracaj@beograd.gov.rs)

**„FALCON GROUP“**  
ул. Палмира Тољатија бр.20  
Београд

У вези са вашим захтевом за ИЗДАВАЊЕ МИШЉЕЊА НА ПРЕДЛОЖЕНО САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА НА КАТ. ПАРЦЕЛИ БР. 3666 К.О. ВРАЧАР, У УЛИЦИ ЂОРЂА ВАЈФЕРТА, У БЕОГРАДУ, Секретаријат за саобраћај вас обавештава:

На основу приложене техничке документације (ИДР – Сепарат саобраћајног решења) сагласни смо са приказаном позицијом и ширином колског приступа, као и са решењем за стационарање возила на предметној парцели.

Саставни део овог Мишљења су листови Сепарата саобраћајног решења бр. 02, 03, 04, 11: „Ситуација са партером“, „Основа подрума -2“, „Основа подрума -1“, „Пресек 1-1“, и технички опис.

Обрадила: Јелена Давидовић, дипл. инж. саобр. 72

заменик начелника Градске управе града Београда -  
секретар Секретаријата за саобраћај

**Душан Рафаиловић, дипл.инж.саобр.**





**СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ**  
на к.п. 3666 КО Врачар,  
у улици Ђорђа Вајферта бр.35 у Београду

Инвеститор/ наручилац: **ELITA-COP d.o.o.**  
Угриновачки пут 27, Алтина, Београд-Земун

Врста техничке документације: **ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ (ИДР)**

Назив дела пројекта: **СЕПАРАТ САОБРАЋАЈНОГ РЕШЕЊА**

Носилац израде: **"Falcon Group" d.o.o.**  
Палмира Толјатија бр.20, 11000 Београд  
Србија

Директор: **Јован Иванов**



Аутор и Одговорни пројектант  
идејног архитектонског решења:

**Стефан Рајковић м.и.а.**  
бр. лиценце 300 Р949 18



Одговорни урбаниста:

**Оливера Станковић д.и.а.**



Број техничке документације:  
Место и датум:

УП 04\_2021  
Београд, јун 2021. године





**Садржај:**

1. **ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА/ текстуални део**  
Регистрација фирме  
Лиценце одговорних пројектаната
2. **ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**  
Технички опис и образложење идејног решења
3. **ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА**  
Ситуациони план шира ситуација /P 1:200/  
Ситуациони план – партерно решење /P 1:200/  
Основа приземља /P 1:100/  
Основа подрума -1 /P 1:100/  
Основа подрума -2 /P 1:100/  
Пресек 1-1 /P 1:100/  
Пресек 2-2 /P 1:100/



Република Србија  
Агенција за привредно регистро



5000182807232

Регистар привредних субјеката  
БД 423/2021

Дана, 11.01.2021. године  
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014, 31/2019), одлучујући о регистрационој пријави промене података код FALCON GROUP ДОО БЕОГРАД-Нови Београд, матични број: 21531090, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Јован Иванов

доноси

#### РЕШЕЊЕ

**УСВАЈА СЕ** регистрациона пријава, па се у Регистар привредних субјеката региструје промена података код:

FALCON GROUP ДОО БЕОГРАД-Нови Београд

Регистарски/матични број: 21531090

и то следећих промена:

#### Промена претежне делатности:

Брише се:

7112 - Инжењерске делатности и техничко саветовање

Уписује се:

7111 - Архитектонска делатност

#### Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 05.01.2021. године регистрациону пријаву промене података број БД 423/2021 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију промене података, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у диспозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

Страна 1 од 2



Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016, 60/2016 и 75/2018).

**УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:**

Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 480,00 динара и решење по жалби у износу од 550,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

# ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и  
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ  
утврђује да је

**Оливера С. Станковић**

дипломираш инжењер архитектуре  
ЈМБ 1903980715128

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

**200 1303 12**



У Београду,  
26. јануара 2012. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Драгослав Шумарић  
инж. грађ. инж.



Број: 02-12/411847  
Београд, 13.05.2021. године



На основу члана 14. Статута Инжењерске коморе Србије  
("СГ РС", бр. 36/19), а на лични захтев члана Коморе,  
Инжењерска комора Србије издаје

## ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Оливера С. Станковић, дипл. инж. арх.  
лиценца број

**200 1303 12**

**Одговорни урбаниста за руковођење израдом урбанистичких планова  
и урбанистичких пројеката**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио  
обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 17.05.2022.  
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске  
коморе Србије



Председница Инжењерске коморе Србије

*Марица М.*  
Марица Мијајловић, дипл. инж. арх.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

# ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу Закона о планирању и изградњи и  
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ  
утврђује да је

**Стефан М. Рајковић**

дипломирани инжењер архитектуре  
ЛИБ 11090073100

одговорни пројектант

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

Број лиценце

**300 P949 18**



У Београду,  
21. јуна 2018. године

ПОТПРЕДСЕДНИК  
УПРАВНОГ ОДБОРА  
ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ

*Модраговић*  
Латинка Обрадовић  
дипл. грађ. инж.



## ТЕХНИЧКИ ОПИС

### ЛОКАЦИЈА И ПОЛОЖАЈ

На катастарској парцели бр.3666 КО Врачар у улици Ђорђа Вајферта 35 планирана је изградња стамбеног објекта спратности 2По+Пр+3+Пс са 5 станова укупне БРГП 902,32м<sup>2</sup> надземних етажа и гаражним и техничким просторима у две подземне етаже укупне БРГП 449,60м<sup>2</sup>, укупне БРГП надземних и подземних етажа 1351,92м<sup>2</sup>. Парцела је правилног облика, на терену у паду ка југу. Локација се састоји од једне катастарске парцеле бр.3666 КО Врачар површине од 366м<sup>2</sup>. На парцели постоје два објекта стамбени и помоћни који су предвиђени за рушење пре изградње новопројектованог објекта. Парцела је у приватној својини 1/1 наручилаца израде пројекта – фирме „ELITA-COP“ d.o.o. Београд-Земун.

Предметна парцела са једне стране има излаз на улицу Ђорђа Вајферта а са три стране се граничи са парцелама бр.3667, бр.3652 и бр.3665 КО Врачар. Архитектонско обликовно решење је такво да задовољава жеље и потребе инвеститора са финкционалне и естетске стране, а у складу је са архитектуром суседа, падовима терена и позицијом у односу на улицу.

Према важећем Плану, предметна парцела се налази у зони трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање.

Планирани објекат је слободностојећи са две подрумске етаже, приземљем, 3 спрата и повученим спратом . Колски и пешачки приступи објекту су из улице Ђорђа Вајферта. Колски приступ до подрума је обезбеђен аутолифтом.

### ВЕРТИКАЛНА РЕГУЛАЦИЈА

Планирани објекат је слободностојећи на парцели чија је грађевинска линија одвојена од регулационе 3.00м, од бочних граница парцеле 1.50м, а од задње границе парцеле 7.05 - 6.75м, спратности 2По+Пр+3+Пс.

Пројектована висина објекта, од нулте коте до коте венца је 12,00м, а максимална висина објекта је 15,31м, рачунато од коте пројектовног терена на половини укупне дужине уличне фасаде.

Кров повученог спрата је раван непроходан, са падом од 2%.

### ФУНКЦИЈА И ПРОСТОРНА ОРГАНИЗАЦИЈА

#### - Подрум -2 и -1

Подрумске етаже су потпуно укопане и користе се за потребе паркирања као и за смештај техничких просторија. У оквиру паркинг капацитета предвиђено је смештање укупно 8 аутомобила и то 4 на једном и 4 на другом нивоу подрумске етаже. Приступ са улице гаражи је омогућен преко кратке рампе до аутолифта. Осим степенишног језгра са простором за надпритисак у подрумској етажи предвиђене су и површине за смештај техничких просторија.

#### - Приземље

Габарит приземља је одвојен од регулационе линије према улици Ђорђа Вајферта 3.00м, од бочних граница парцеле 1.50м и од задње границе парцеле 7.05-6.75м . Колски улаз је предвиђен из улице Ђорђа Вајферта са коте -1.50/а.к111,80 путем кратке рампе за гаражу са нагибом 2% која се завршава аутолифтом којим се силази у подрумске етаже. Стамбени улаз у објекат је такође из улице Ђорђа Вајферта, са коте тротоара -1.20/а.к132,95 се пењемо степеницама до коте приземља. Приземље је уздигнуто у односу на коту тротоара, и налази се на коти ±0.00/а.к113,30. У приземљу се налази једна стамбена јединица као и пешачки приступ степеништу и лифту који воде до стамбених јединица на осталим етажама. Спратна висина приземља је 2.90м, док је светла висина 2.60м.

#### - Први спрат

Први спрат има спратну висину 2,90м, док је светла висина 2.60м. На овом спрату је предвиђена једна стамбена јединица.

#### - Други спрат

Други спрат има спратну висину 2,90м, док је светла висина 2.60м. На овом спрату је предвиђена једна стамбена јединица.



- **Трећи спрат**

Трећи спрат има спратну висину 2,90м, док је светла висина 2.60м. На овом спрату је предвиђена једна стамбена јединица.

- **Повучени спрат**

Повучени спрат има спратну висину 3.17м, док је светла висина 2.60м. Покривен је равним непроходним кровом. На овој етажи је предвиђена једна стамбена јединица која има излаз на две терасе чија је висина стаклене ограде 1.00м.

- **Лифт и степениште**

Вертикална комуникација дуж читаве висине објекта решена је степенишним језгром поред кога се налази лифт. На овај начин површине за комуникацију су у прописаним димензијама. Степениште је четворокрако са подестима, ширина крака је 1,20 м.

### Саобраћајно решење

Колски приступ остварује се из улице Ђорђа Вајферта рампе дужине 3,0м и нагиба 2%, која води до ауто лифта. У подземну гаражу на два нивоа приступа се ауто-лифтом. Колски приступ парцели остварен је на коти 111,80 мнв.

Подрумске етаже су потпуно укопане и користе се за потребе паркирања као и за смештај техничких просторија. У оквиру паркинг капацитета предвиђено је смештање укупно 8 аутомобила и то 4 на једном и 4 на другом нивоу подрумске етаже.

Пешачки приступ је остварен из улице Ђорђа Вајферта, који је око 5.0м удаљен од колског приступа. Пројектом је предвиђен један главни пешачки приступ из улице (на коти 112,08 мнв.) у стамбени део.





## 1. ПАРАМЕТРИ ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЕОГРАДА

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	<ul style="list-style-type: none"><li>вишепородично становање</li></ul>
компатибилност намене	<ul style="list-style-type: none"><li>са вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине, администрације и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку, као и остале намене у складу са Табелом „Компатибилност намена“ у поглављу 5. Планирана намена површина, тачка 5.1.</li><li>на парцели се може градити и само вишеспратна колективна гаража</li><li>на појединачним парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина</li><li>општа правила и параметри за све намене у зони суисти</li></ul>
бројобјеката на парцели	<ul style="list-style-type: none"><li>На свакој грађевинској парцели гради се један стамбени објекат.</li><li>није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре и заједничких гаража.</li></ul>
услови за формирање грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none"><li>грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела која испуњава услове дефинисане општим правилима парцелације и препарцелације дефинисаним у поглављу 2.1 Правила за уређење простора</li><li>нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта 12.0m и минималну површину парцеле 300m<sup>2</sup></li><li>дозвољено је одступање 10% од минималне површине грађевинске парцеле уколико се део катастарске парцеле одузима за формирање јавне саобраћајне површине</li></ul>
индекс заузетости парцеле	<ul style="list-style-type: none"><li>максимални индекс заузетости на парцели је „3“=50%</li><li>максимални индекс заузетости угаоних објеката се може увећати за 15%</li></ul>
висина објекта	<ul style="list-style-type: none"><li>Максимална висина венца објекта је од 12.0m (максимална висина слемена објекта је од 15.5m) што дефинише оријентациону планирану спратност П+2+Пк/Пс, односно П+2.</li></ul>
заштита културног наслеђа	У заштићеним целинама и зонама, висина венца и архитектонско обликовање објекта се одређује у складу са условима надлежне институције за заштиту споменика културе
изградња нових објеката и положај објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"><li>објекте 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 грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и према бочним и задњом граници парцеле.</li><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 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</li></ul>



	успостављеном грађевинском линијом која се поклапа са регулационом
растојање од бочне границе парцеле	Уколико је објекат повучен од бочне границе парцеле, <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 2.5m.</li></ul>
растојање од задње границе парцеле	Растојање стамбених објеката од задње границе парцеле је минимално: <ul style="list-style-type: none"><li>• ½ висине објекта</li><li>• изузетно 1/3 висине објекта уколико је дубина парцеле мања или једнака 15 m, али самоса отворима помоћних просторија,</li><li>• изузетно, у блоку између улица Трајка Стаменковића и Преспанске, растојање од задње границе парцеле је 4.0m</li><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 30m<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 1.6m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте</li><li>• за објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0.2m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте</li><li>• уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је максимално 1.6m виша од нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.</li></ul>
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	<ul style="list-style-type: none"><li>• 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</li><li>• постојећи објекти на парцели чији је индекс заузетости већи од дозвољеног и/или није у складу са прописаним правилима о растојањима од граница парцела и суседних објеката, не могу се дограђивати, већ је дозвољена само реконструкција, уколико је у складу са осталим планираним параметрима, а ако се такав објекат уклања и замењује другим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони.</li></ul>
услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"><li>• минимални проценат слободних површина на парцели је 55%</li><li>• Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова одземних објеката) износи 15%</li></ul>
решење паркирање	<ul style="list-style-type: none"><li>• паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркингу месту у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.1 правила грађења саобраћајне мреже</li><li>• максимална заузетост подземном гаражом је 85% површине парцеле</li><li>• Уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена</li></ul>



<b>архитектонско обликовање</b>	<p>Објекте испројектовати у духу савремене архитектуре, Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаје 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>
	<ul style="list-style-type: none"><li>• последња етажа се може извести као пуна, са косим или плитким косим кровом (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем и атиком до дозвољене висине венца, као поткровље, мансарда или повучена етажа.</li><li>• висина назитка поткровне етаже износи највише 1.60m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45 степени.</li><li>• мансардни кров мора бити искључиво у габариту објекта (без препуста) пројектован као традиционални мансардни кровуписан у полукруг, максимална висина прелома косине мансардног крова износи 2.2m од коте пода поткровља.</li><li>• прозорски отвори се могу решавати као кровне баџе или кровни прозори у оквиру кровне баџе се формирају излази на терасу или лођу.</li><li>• повучени спрат се повлачи минимално 1.5m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем.</li><li>• кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима иззелењен</li></ul>
<b>услови за оградавање парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Грађевинске парцеле према улици могу се оградити 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 1.4m</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>
<b>минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• нови објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије</li></ul>



инжењерскогеолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Доградња и надзиђивање постојећих објеката је могуће ако се истраживањима утврди да су исти фундиран на одговарајући начин и да увечање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објекат .</li> <li>• Постојеће објекте, односно њихове темеље штитити адекватним геотехничким мерама .</li> <li>• Новопланиране објекте у оквиру реона IA1, немају никаква ограничења при градњи, у реонима IIA2 и IIB2 планирана изградња захтева примену адекватних мера заштите што због високог нивоа подземне воде или због нагиба падине. У реону IIIA3 планиране објекте, пројектовати тако да они не оптерећују додатно зоне захваћене клизањем. Нивелацију изводити са минималним засецањима или насипањима терена, пратећи природни нагиб. Све површине воде регулисано одводити до најближих већ регулисаних токова</li> <li>• 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 бр. 88/11) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања (Службени гласник РС бр. 51/96).</li> </ul>
---------------------------	---

Табела 1 – Табела упоредних урбанистичких параметара

	УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ	према Плану Генералне Регулације	ОСТВАРЕНИ ПАРАМЕТРИ У УРБАНИСТИЧКОМ ПРОЈЕКТУ
1.	минимална површина грађевинске парцеле	300 m <sup>2</sup>	366 m <sup>2</sup>
2.	минимални фронт парцеле према саобраћајници	12 m	ул. Ђорђа Вајферта 14.95 m-
3.	компатибилност	-са вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине, администрације и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку. - на појединачним парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина	<u>Вишепородично становање једина и основна намена на парцели</u>
4.	положај грађевинске линије у односу на регулациону линију	минимално 3 m	<u>остварено ка ул. Ђ. Вајферта = 3 m</u>
5.	положај подземне грађевинске линије	До регулационе линије и међних линија, уз услов да не	Зона градње подземне етаже је на релативној



		представљају опасност за објекте на суседним парцелама Максимална заузетост подземне гараже 85%	коти -2.90m (подрум, ниво -1) и -5.80m (подрум, ниво -2) максимална површина габарита подземне етаже износи 224,80 224.80m <sup>2</sup> – заузетост подземне етаже износи 61.42%
6.	Растојање од бочне границе парцеле	Минимално растојање објекта од бочних граница парцеле у овој зони је 1,5 m од границе парцеле. Минимално растојање фасаде објекта са отворима стамбених просторија, од бочних граница парцеле је 2,5 m	Слободностојећи објекат -од бочне границе парцеле: 1.50 m – 1.52 m од кат. парц. 3667 КО Врачар  1.51 m - 1.52 m од кат. парц. 3665 КО Врачар  -од задње границе парцеле: мин. 6.18 m (колико износи 1/2 висине објекта - Н <sub>објекта</sub> 12.35m / 2 = 6.175m)  -од задње границе парцеле: 6.62 m – 6.8 m од кат. парц. 3652 КО Врачар (1/2 висине објекта – Н <sub>објекта</sub> 12m / 2 = 6m)
7.	Растојање од задње границе парцеле	Растојање стамбених објеката од задње границе парцеле је минимално: 1/2 висине објекта	
8.	степен заузетости [З]	максимални индекс заузетости на парцели „З“= 50%  183.00 m <sup>2</sup> (заузетост 50%)	182.96 m <sup>2</sup> – заузетост 49.99%



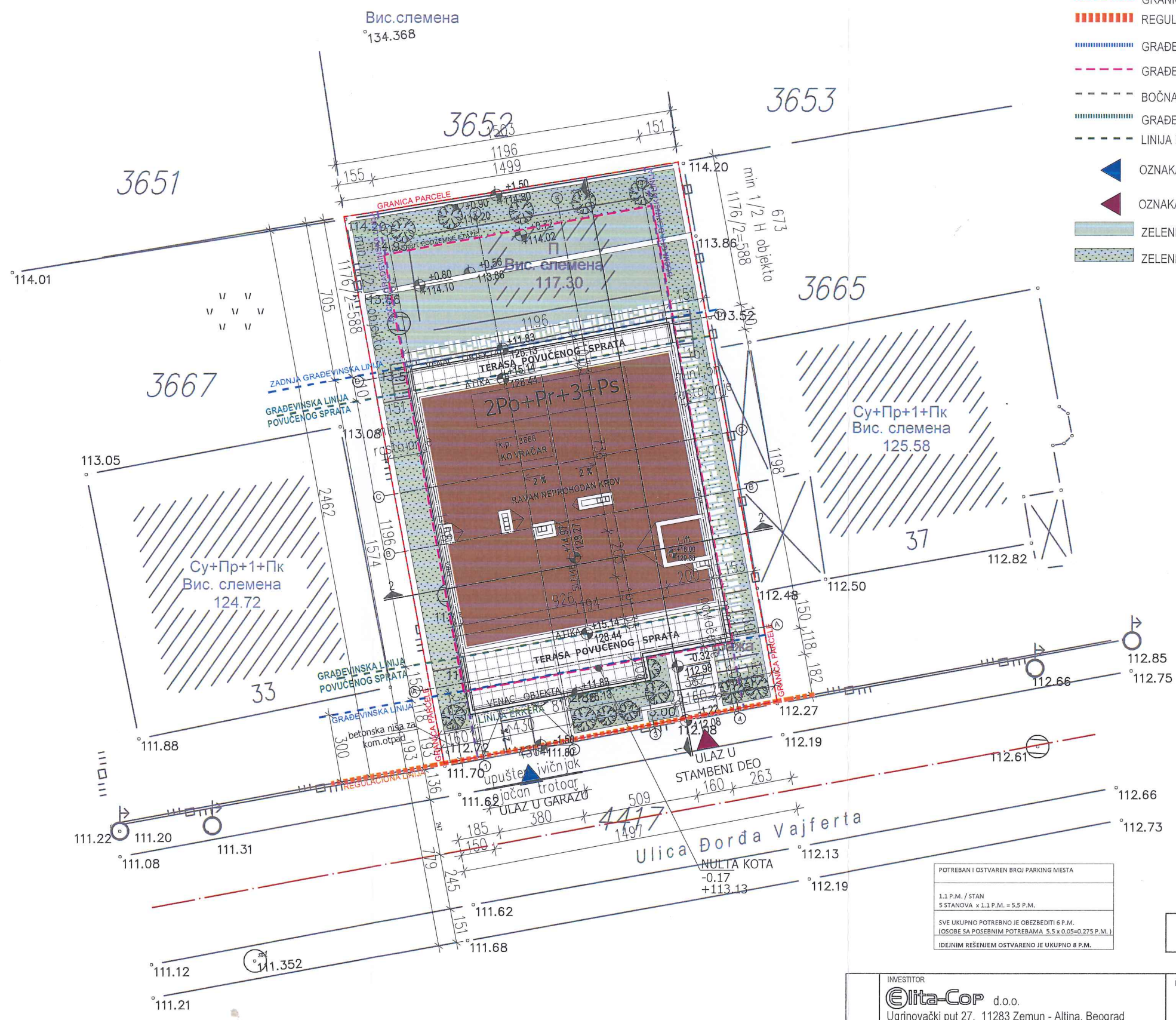
6 p. 344.6-84/2021  
16.07.2021

9.	слободне површине	Минимални проценат слободних површина на парцели је 55% (201.30 m <sup>2</sup> )  Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 15% (54.90 m <sup>2</sup> )	Заузетост објекта на нивоу тла = 173,32 m <sup>2</sup> (47.73%)  $366.0 \text{ m}^2 - 173.32 \text{ m}^2 = 192.68 \text{ m}^2$ (пов.парцеле) - (заузетост на нивоу тла) слободних површина на парцели – 192.68 m <sup>2</sup>  зеленило у директном контакту са тлом - 92.98m <sup>2</sup> - заузетост 31.40%
10.	БРГП	/	905.16 m <sup>2</sup>
11.	максимална спратност објекта	П+2+Пк/Пс	2По+П+3+Пс
12.	максимална висина кровног венца – повученог спрата	12 m	<u>Остварена висина венца повученог спрата из ул. Ђорђа Вајферта у је 12.00 m (125.13 mnv) - мерено од нулте коте</u>  <u>Усвојена нулта кота је - 0.17 m/113.13 mnv</u>
13.	максимална висина слемена	15,5m	Слеме/атика је на коти +15.14 (128.44), односно слеме је на висини 15.31m  Нулта кота је на -0,17 m/113.13 mnv.
14.	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	за 5 станова, према прорачуну:  $1.1 \text{ П.М. / стану}$ $5 \text{ станова} \times 1.1 \text{ П.М.} = 5.5 \text{ П.М.}$  <u>Све укупно потребно је обезбедити 6 П.М.</u>  Остварено: 8



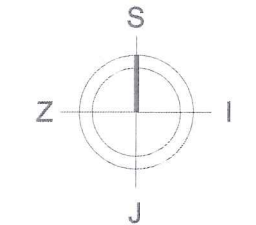
15.	<u>Приступне коте</u>	<p>Приступна кота гаражи (на регулацији) је - 1,5м(111,80m<sub>пв</sub>), Док је приступна кота аутолифту једнака - 1,56(111,74m<sub>пв</sub>)</p> <p>Приступна кота парцели на улазу у стамбени део је на -1,22м (112,08m<sub>пв</sub>) на регулацији), а у објекат- је на коти -0.17 (113.13m<sub>пв</sub>) (111,80), Док је приступна кота аутолифту једнака - 1,56(111,74)</p>
-----	-----------------------	--





LEGENDA:

- GRANICA PARCELE
- ||||| REGULACIONA LINIJA
- ||||| GRADEVINSKA LINIJA
- GRADEVINSKA LINIJA PODZEMNE ETAŽE
- BOČNA GRADEVINSKA LINIJA
- ||||| GRADEVINSKA LINIJA POVUČENOG SPRATA
- LINIJA ERKERA
- ▲ OZNAKA KOLSKOG ULAZA
- ▲ OZNAKA ULAZA STAMBENOG DELA
- ZELENE POVRŠINE
- ZELENE POVRŠINE U DIREKTNOM KONTAKTU SA TLOM



PREGLED BRUTO POVRŠINA

PODRUM nivo -02	224.80m <sup>2</sup>
PODRUM nivo -01	224.80m <sup>2</sup>
PRIZEMLJE	173.32m <sup>2</sup>
PRVI SPRAT	182.25m <sup>2</sup>
DRUGI SPRAT	182.25m <sup>2</sup>
TREĆI SPRAT	182.25m <sup>2</sup>
POVUČENI SPRAT	182.25m <sup>2</sup>

UKUPNO BRUTO NADZEMNO	902.32m <sup>2</sup>
UKUPNO BRUTO PODZEMNO	449.60m <sup>2</sup>
UKUPNO BRUTO NADZEMNO I PODZEMNO	1351.92m <sup>2</sup>

PREGLED NETO POVRŠINA

UKUPNO NETO STAMBENO (5 STAMB. JEDINICA)	621.90m <sup>2</sup>
UKUPNO NETO ZAJEDNIČKI PROSTORI	143.10m <sup>2</sup>
UKUPNO SERVISNI PROSTORI	83.14m <sup>2</sup>
UKUPNO NETO GARAŽA	237.22m <sup>2</sup>

UKUPNO NETO NADZEMNO	704.11m <sup>2</sup>
UKUPNO NETO PODZEMNO	381.25m <sup>2</sup>
UKUPNO NETO NADZEMNE I PODZEMNE ETAŽE	1085.36m <sup>2</sup>

OSTVARENI URBANISTIČKI PARAMETRI

POVRŠINA PARCELE	366.0m <sup>2</sup>
ZAUZETOST NA NIVOU TLA	173.32m <sup>2</sup> - 47.35%
SLOBODNE POVRŠINE	192.68m <sup>2</sup> - 52.64%

UKUPNO SVE ZELENE POVRŠINE NA PARCELI	285.66m <sup>2</sup>
OD TOGA NEZASTRTO ZELENILLO (ZELENILLO U DIREKTNOM KONTAKTU SA TLOM)	92.98m <sup>2</sup> - 25.40%

INDEKS ZAUZETOSTI	"3"-50% (49.99m <sup>2</sup> )
ZAUZETOST podzemnih etaža	61.42% (224.80m <sup>2</sup> )

BROJ PARKING MESTA 8

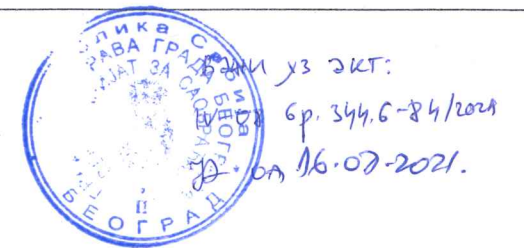
POTREBAN I OSTVAREN BROJ PARKING MESTA
1:1 P.M. / STAN
5 STANOVA x 1:1 P.M. = 5:5 P.M.
SVE UKUPNO POTREBNO JE OBEZBEDITI 6 P.M. (OSOBE SA POSEBNIM POTREBAMA 5.5 x 0.05=0.275 P.M.)
IDEJNIM REŠENJEM OSTVARENO JE UKUPNO 8 P.M.

nulta kota -0.17 = 113.13

INVESTITOR <b>Elita-COP</b> d.o.o. Ugrinovački put 27, 11283 Zemun - Altina, Beograd	PROJEKTANT <b>Falcon Group</b> d.o.o. Palmira Toljatija 20, Beograd
VRSTA OBJEKTA STAMBENI OBJEKAT 2Po+Pr+3+Ps	ODGOVORNI PROJEKTANT Stefan Rajković m.i.a. br. licence 300 P949 18
MESTO GRADNJE ul. Đorđa Vajferta br. 35, Beograd na K.P. 3666 K.O. Vračar	PROJEKTANT SARADNIK Luka Filipović m.i.a.
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE IDEJNO REŠENJE - IDR	CRTEŽ <b>SITUACIJA SA OSNOVOM KROVA</b>
DEO PROJEKTA 1.0-PROJEKAT ARHITEKTURE	LICENCIJANI PEČAT <b>Stefan M. Rajković</b> d.i.a. arh. 300/P949 18 ODGOVORNI PROJEKTANT
DATUM jun 2021. godine	BR. PROJEKTA UP-04/2021
IZMENA I	IZMENA II
IZMENA III	REVIZIJA
BROJ LISTA	0 0 0 0 0 0 1

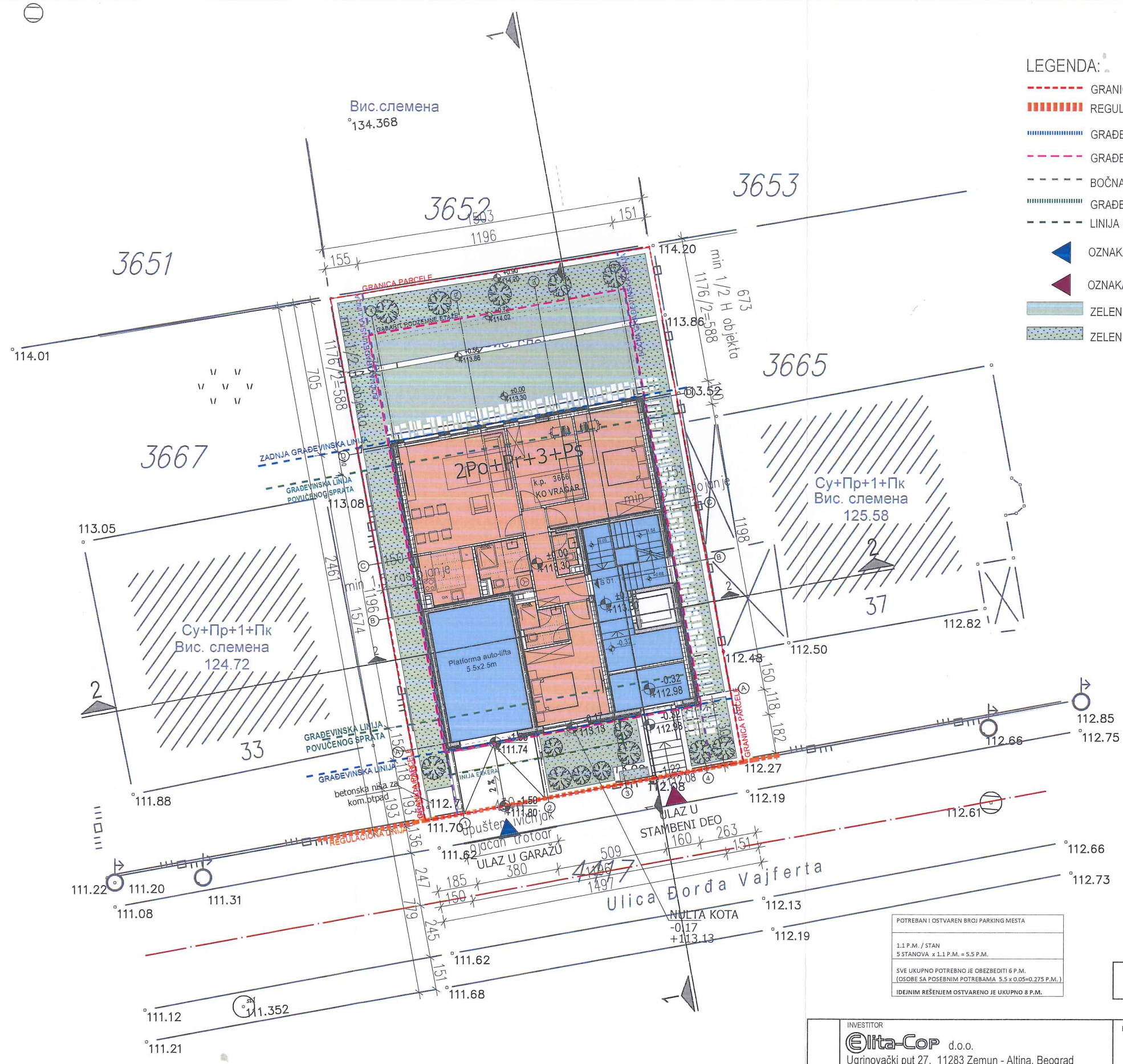
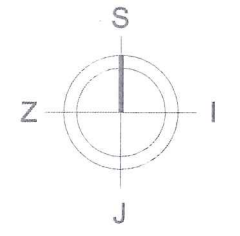
**A**  
FAZA  
RAZMERA  
1:200





LEGENDA:

- GRANICA PARCELE
- ||||| REGULACIONA LINIJA
- ▬▬▬▬▬ GRADEVINSKA LINIJA
- - - - - GRADEVINSKA LINIJA PODZEMNE ETAŽE
- - - - - BOČNA GRADEVINSKA LINIJA
- ▬▬▬▬▬ GRADEVINSKA LINIJA POVUČENOG SPRATA
- - - - - LINIJA ERKERA
- ▲ OZNAKA KOLSKOG ULAZA
- ▼ OZNAKA ULAZA STAMBENOG DELA
- ZELENE POVRŠINE
- ▨ ZELENE POVRŠINE U DIREKTNOM KONTAKTU SA TLOM



**PREGLED BRUTO POVRŠINA**

PODRUM nivo -02	224.80m <sup>2</sup>
PODRUM nivo -01	224.80m <sup>2</sup>
PRIZEMLJE	173.32m <sup>2</sup>
PRVI SPRAT	182.25m <sup>2</sup>
DRUGI SPRAT	182.25m <sup>2</sup>
TREĆI SPRAT	182.25m <sup>2</sup>
POVUČENI SPRAT	182.25m <sup>2</sup>

**UKUPNO BRUTO NADZEMNO** 902.32m<sup>2</sup>  
**UKUPNO BRUTO PODZEMNO** 449.60m<sup>2</sup>  
**UKUPNO BRUTO NADZEMNO I PODZEMNO** 1351.92m<sup>2</sup>

**PREGLED NETO POVRŠINA**

UKUPNO NETO STAMBENO (5 STAMB. JEDINICA):	621.90m <sup>2</sup>
UKUPNO NETO ZAJEDNIČKI PROSTORI:	143.10m <sup>2</sup>
UKUPNO SERVISNI PROSTORI:	83.14m <sup>2</sup>
UKUPNO NETO GARAŽA:	237.22m <sup>2</sup>

**UKUPNO NETO NADZEMNO** 704.11m<sup>2</sup>  
**UKUPNO NETO PODZEMNO** 381.25m<sup>2</sup>  
**UKUPNO NETO NADZEMNE I PODZEMNE ETAŽE** 1085.36m<sup>2</sup>

**OSTVARENI URBANISTIČKI PARAMETRI**

POVRŠINA PARCELE	366.0m <sup>2</sup>
ZAUZETOST NA NIVOU TLA	173.32m <sup>2</sup> - 47.35%
SLOBODNE POVRŠINE	192.68m <sup>2</sup> - 52.64%

**UKUPNO SVE ZELENE POVRŠINE NA PARCELI** 285.66m<sup>2</sup>  
**OD TOGA NEZASTRTO ZELENILO (ZELENILO U DIREKTNOM KONTAKTU SA TLOM)** 92.98m<sup>2</sup> - 25.40%

**INDEKS ZAUZETOSTI** "3"-50% (49.99m<sup>2</sup>)  
**ZAUZETOST podzemnih etaža** 61.42% (224.80m<sup>2</sup>)

**BROJ PARKING MESTA** 8

POTREBAN I OSTVAREN BROJ PARKING MESTA

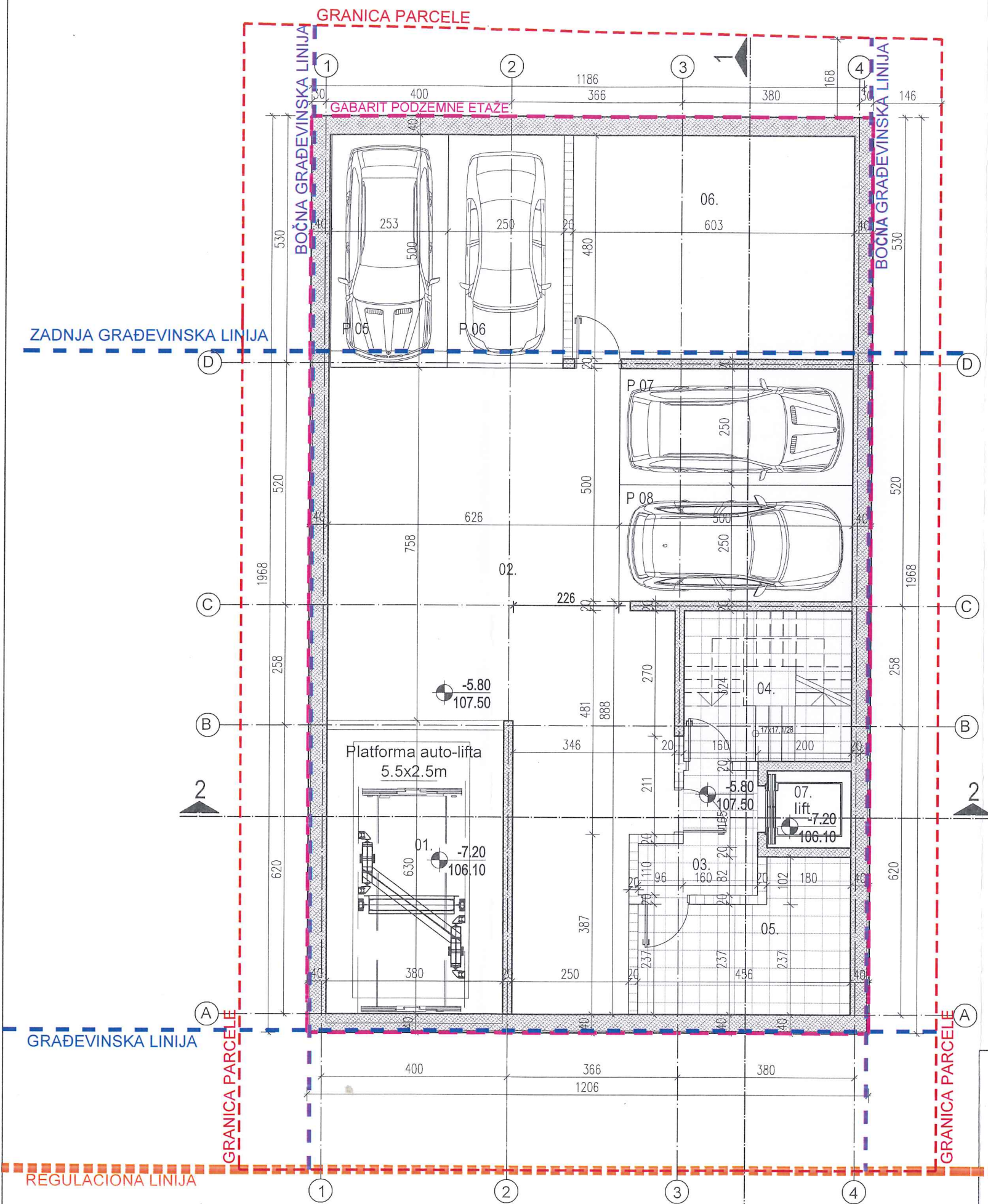
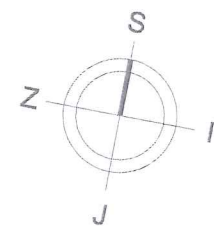
1.1 P.M. / STAN	
5 STANOVA x 1.1 P.M. = 5.5 P.M.	
SVE UKUPNO POTREBNO JE OBEZBEDITI 6 P.M. (OSOBE SA POSEBNIM POTREBAMA 5.5 x 0.05=0.275 P.M.)	
IDEJNIM REŠENJEM OSTVARENO JE UKUPNO 8 P.M.	

nulta kota -0.17 = 113.13

INVESTITOR <b>Elita-COP</b> d.o.o. Ugrinovački put 27, 11283 Zemun - Altina, Beograd	PROJEKTANT Falcon Group d.o.o. Palmira Toljatija 20, Beograd		<p>FAZA <b>A</b></p> <p>RAZMERA 1:200</p>			
VRSTA OBJEKTA STAMBENI OBJEKAT 2Po+Pr+3+Ps	ODGOVORNI PROJEKTANT Stefan Rajković m.i.a. br. licence 300 P949 18					
MESTO GRADNJE ul. Đorđa Vajferta br. 35, Beograd na K.P. 3666 K.O. Vračar	PROJEKTANT SARADNIK Luka Filipović m.i.a.					
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE IDEJNO REŠENJE - IDR	CRTEŽ <b>SITUACIJA SA PARTEROM</b>					
DEO PROJEKTA 1.0-PROJEKAT ARHITEKTURE	BR. PROJEKTA UP-04/2021	IZMENA I	IZMENA II	IZMENA III	REVIZIJA	BROJ LISTA
DATUM jun 2021. godine					0 0 0	0 0 0 2

LEGENDA:

- - - GRANICA PARCELE
- - - REGULACIONA LINIJA
- - - GRAĐEVINSKA LINIJA
- - - BOČNA GRAĐEVINSKA LINIJA
- - - GABARIT PODZEMNE GARAŽE



01.1 NETO POVRŠINE - PODRUM -2

Br.	Namena	Neto površina
<b>Komunikacija</b>		
01.	Autolift	23.94
03.	Prostorija sa nadpristiskom	5.33
04.	Stepenište	11.66
07.	Lift	2.97
		43.90 m <sup>2</sup>

Servisne prostorije		
05.	Servisne prostorije	12.64
06.	Ostave	28.93
		41.57 m <sup>2</sup>

Garaža -2		
02.	Manevarski prostor	68.44
P 05	Parking mesto	12.67
P 06	Parking mesto	12.50
P 07	Parking mesto	12.50
P 08	Parking mesto	12.50
		118.61 m <sup>2</sup>

204.08 m<sup>2</sup>

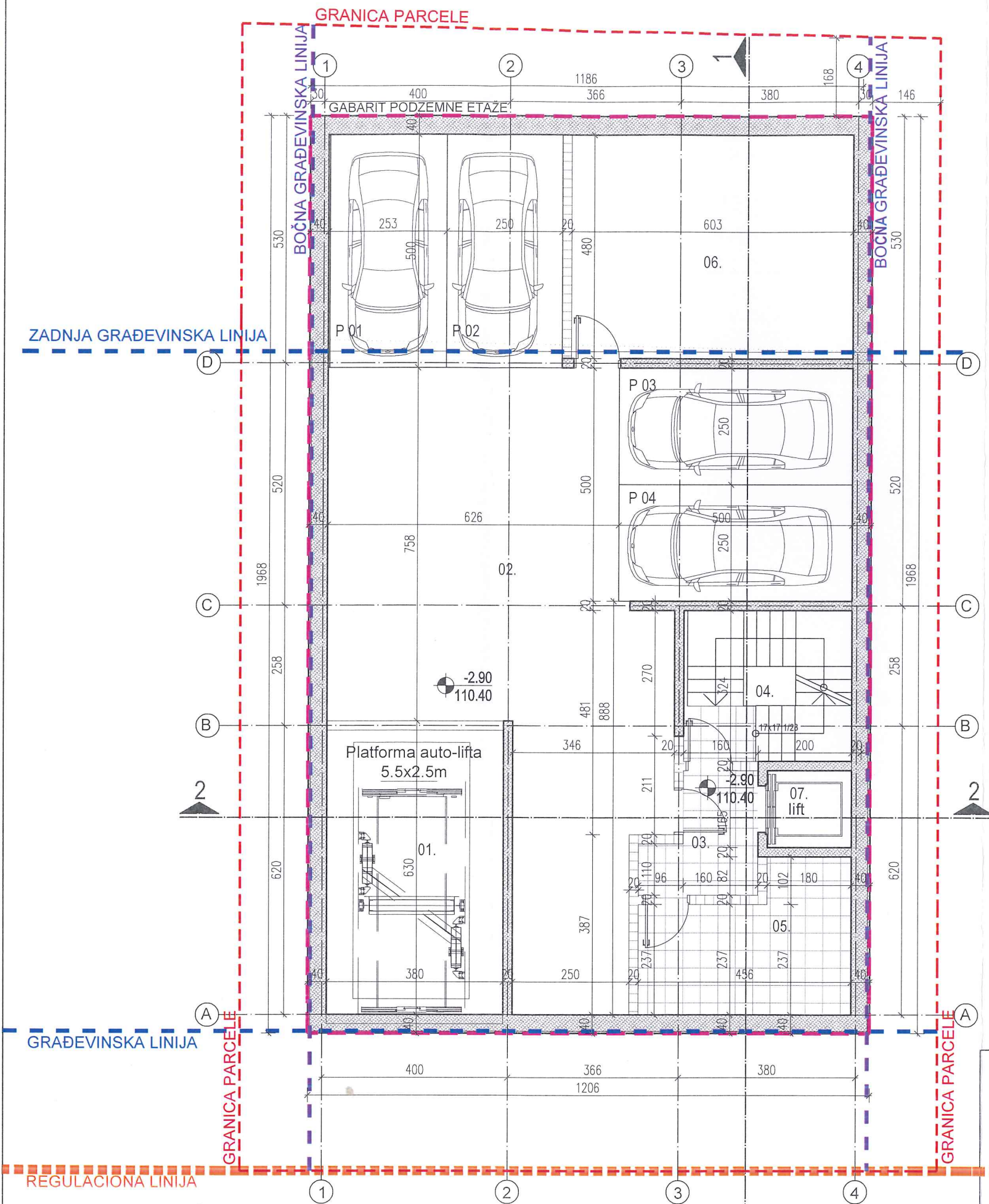
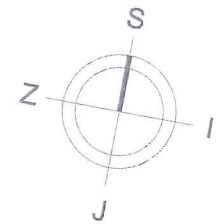


nulta kota -0.17 = 113.13

INVESTITOR <b>Elita-Cop</b> d.o.o. Ugrinovački put 27, 11283 Zemun - Altina, Beograd		PROJEKTANT <b>Falcon Group</b> d.o.o. Palmira Toljatija 20, Beograd	
VRSTA OBJEKTA STAMBENI OBJEKAT 2Po+Pr+3+Ps		ODGOVORNI PROJEKTANT Stefan Rajković m.i.a. br. licence 300 P949 18	
MESTO GRADNJE ul. Đorđa Vajferta br. 35, Beograd na K.P. 3666 K.O. Vračar		PROJEKTANT SARADNIK Luka Filipović m.i.a.	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE IDEJNO REŠENJE - IDR		CRTEŽ <b>OSNOVA PODRUMA -2</b>	
DEO PROJEKTA 1.0-PROJEKAT ARHITEKTURE		LICENCIJAN PEČAT 	
DATUM	BR. PROJEKTA	IZMENA I	IZMENA II
jun 2021. godine	UP-04/2021		
		IZMENA III	BROJ LISTA
			0 0 0 0 0 0 3

LEGENDA:

- - - GRANICA PARCELE
- ■ ■ ■ REGULACIONA LINIJA
- — — GRAĐEVINSKA LINIJA
- — — BOČNA GRAĐEVINSKA LINIJA
- - - GABARIT PODZEMNE ETAŽE



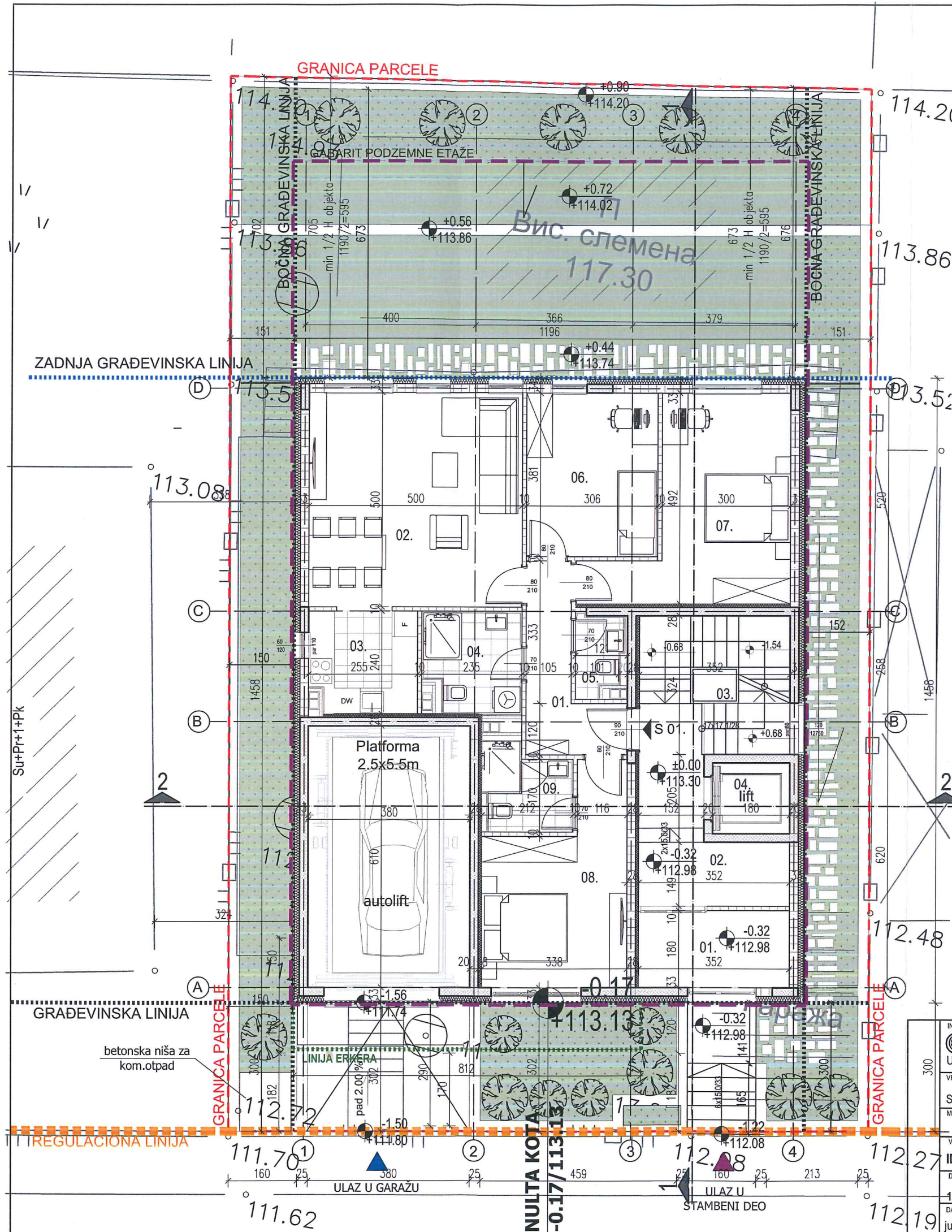
01.2 NETO POVRŠINE - GARAŽA -1		
Br.	Namena	Neto površina
<b>Komunikacija</b>		
01.	Autolift	/
03.	Prostorija sa nadpritiskom	5.33
04.	Stepenište	11.66
07.	Lift	/
		16.99 m <sup>2</sup>
<b>Servisne prostorije</b>		
05.	Servisna prostorija	12.64
06.	Ostave	28.93
		41.57 m <sup>2</sup>
<b>Podrum -1</b>		
02.	Manevarski prostor	68.44
P 01	Parking mesto	12.67
P 02	Parking mesto	12.50
P 03	Parking mesto	12.50
P 04	Parking mesto	12.50
		118.61 m <sup>2</sup>
		<b>177.17 m<sup>2</sup></b>



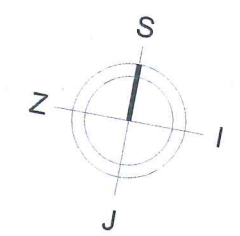
nulta kota -0.17 = 113.13

INVESTITOR <b>Elita-COP</b> d.o.o. Ugrinovački put 27, 11283 Zemun - Altina, Beograd		PROJEKTANT <b>Falcon Group</b> Palmira Toljatija 20, Beograd	
VRSTA OBJEKTA STAMBENI OBJEKAT 2Po+Pr+3+Ps		ODGOVORNI PROJEKTANT Stefan Rajković m.i.a. br. licence 300 P949 18	
MESTO GRADNJE ul. Đorđa Vajferta br. 35, Beograd na K.P. 3666 K.O. Vračar		PROJEKTANT SARADNIK Luka Filipović m.i.a.	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE <b>IDEJNO REŠENJE - IDR</b>		CRTEŽ <b>OSNOVA PODRUMA -1</b>	
DEO PROJEKTA <b>1.0-PROJEKAT ARHITEKTURE</b>		LICENČNI PEČAT 	
DATUM jun 2021. godine	BR. PROJEKTA UP-04/2021	IZMENA I	IZMENA II
		IZMENA III	REVIZIJA
		BROJ LISTA	
		0 0 0 0 0 0 4	

**A**  
FAZA  
RAZMERA  
1:100



- LEGENDA:
- GRANICA PARCELE
  - REGULACIONA LINIJA
  - GRAĐEVINSKA LINIJA
  - GABARIT PODZEMNE ETAŽE
  - GRAĐEVINSKA LINIJA ERKERA
  - ▲ OZNAKA KOLSKOG ULAZA
  - ▲ OZNAKA ULAZA STAMBENOG DELA
  - ZELENE POVRŠINE
  - ZELENE POVRŠINE U DIREKTNOM KONTAKTU SA TLOM



**01.3 NETO POVRŠINE - PRIZEMLJE**

Br.	Namena	Neto površina
<b>Komunikacija</b>		
01.	Vetrobran	6.08
02.	Hodnik	10.10
03.	Stepenište	9.66
04.	Lift	/
		<b>25.84 m²</b>

**Stan 01**

01.	Hodnik	6.33
02.	Dnevni boratak / Trpezarija	25.00
03.	Kuhinja	5.64
04.	Kupatilo	4.89
05.	Wc	1.76
06.	Spavaća soba	11.69
07.	Spavaća soba	16.77
08.	Master soba	14.02
09.	Kupatilo	3.58
		<b>89.68 m²</b>
		<b>115.52 m²</b>

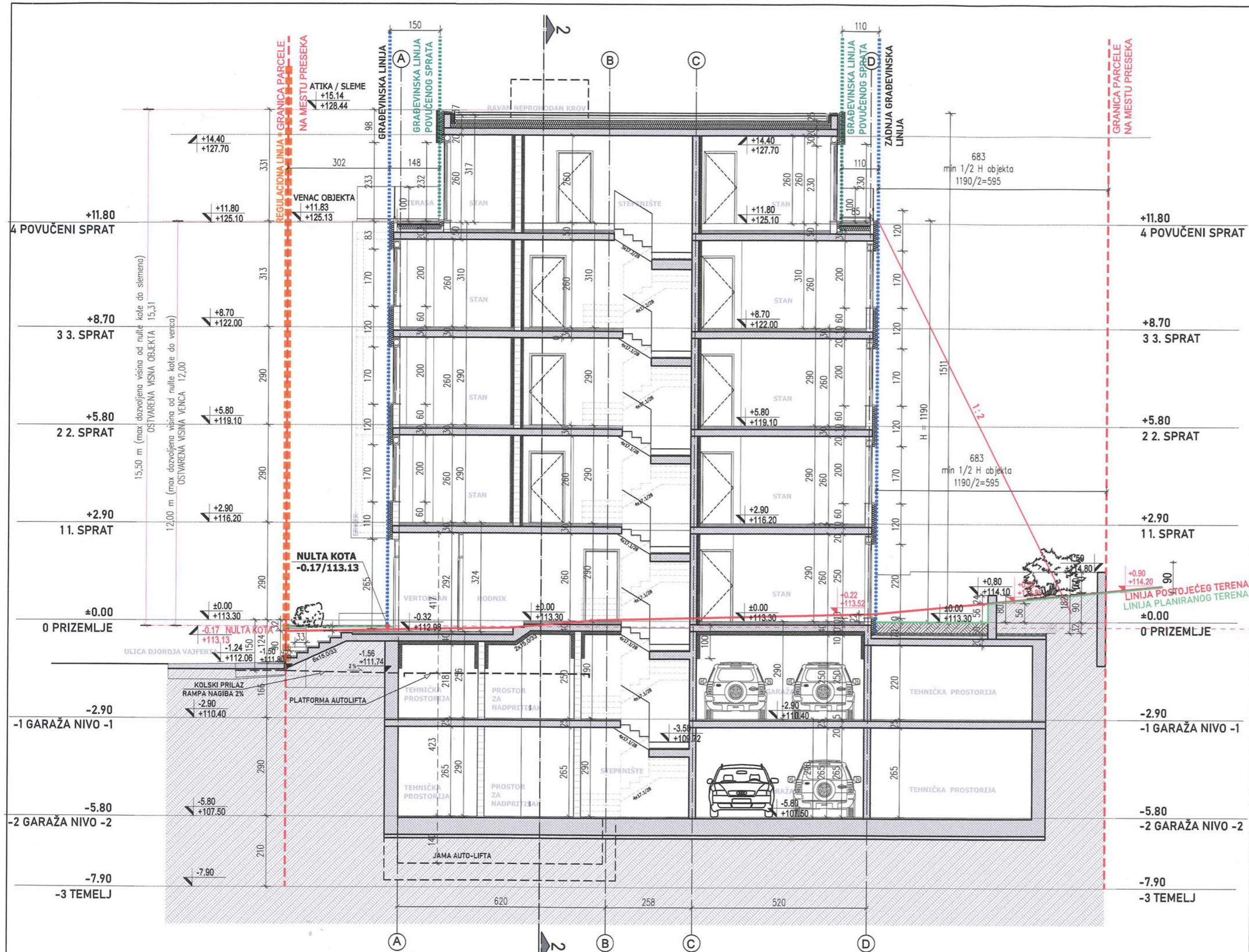
Površina parcele: 366 m²

nulta kota ±0.00 = 113.30

INVESTITOR <b>Elita-Cop</b> d.o.o. Ugrinovački put 27, 11283 Zemun - Altina, Beograd	PROJEKTANT Falcon Group d.o.o. Palmira Toljatića 20, Beograd
VRSTA OBJEKTA STAMBENI OBJEKAT 2Po+Pr+3+Ps	ODGOVORNI PROJEKTANT Stefan Rajković m.i.a. br. licence 300 P949 18
MESTO GRADNJE ul. Đorđa Vajferta br. 35, Beograd na K.P. 3666 K.O. Vračar	PROJEKTANT SARADNIK Luka Filipović m.i.a.
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE <b>IDEJNO REŠENJE - IDR</b>	CRTEŽ <b>OSNOVA PRIZEMLJA</b>
DEO PROJEKTA <b>1.0-PROJEKAT ARHITEKTURE</b>	IZMENA I
DATUM jun 2021. godine	BR. PROJEKTA UP-04/2021
	IZMENA II
	IZMENA III
	BROJ LISTA
	0 0 0 0 0 0 5



**A**  
FAZA  
RAZMERA  
1:100



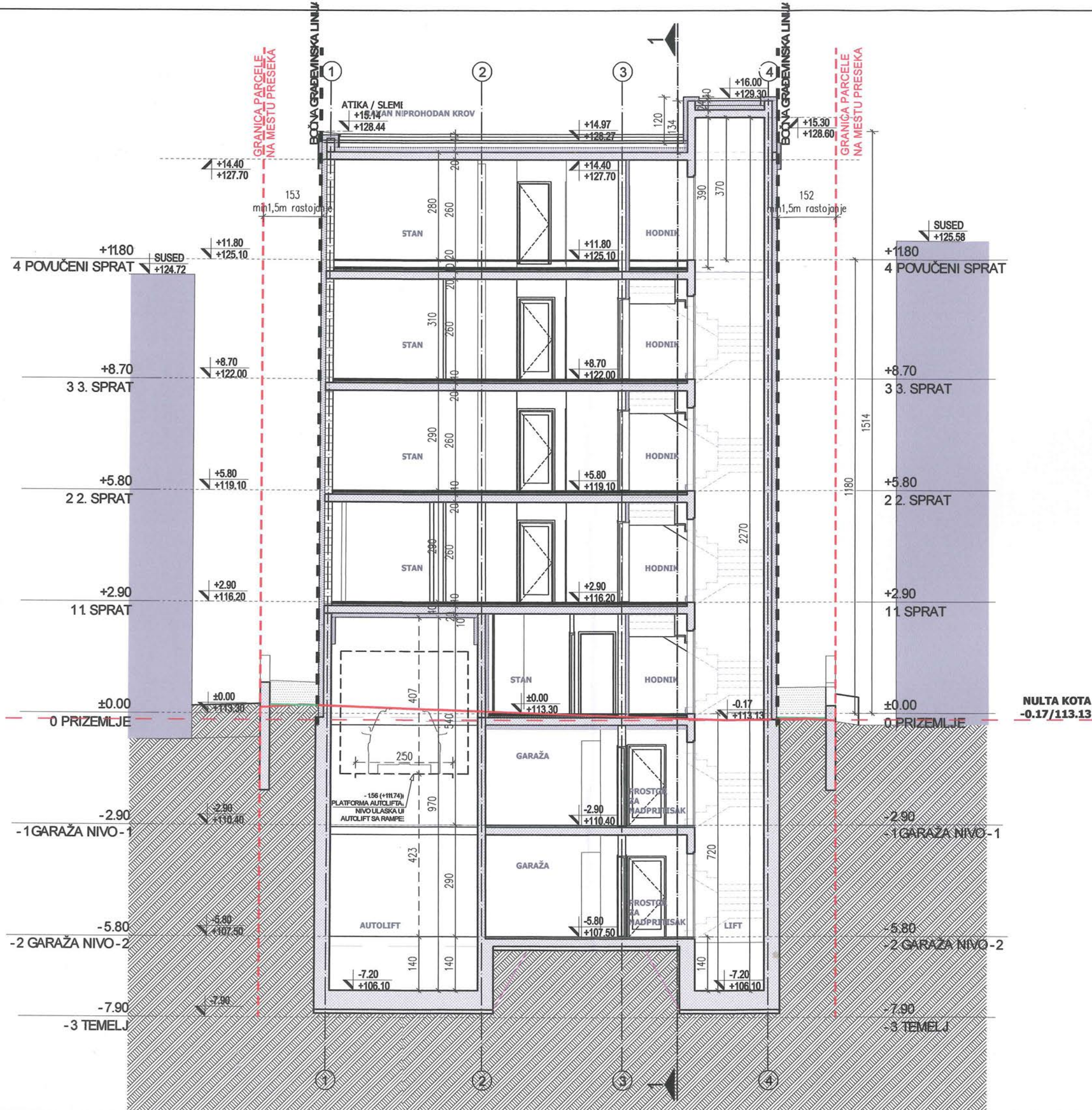
- LEGENDA:
- GRANICA PARCELE
  - REGULACIONA LINIJA
  - GRAĐEVINSKA LINIJA
  - LINIJA PPUČENOG SPRATA
  - LINIJA POSTOJEĆEG TERENA
  - LINIJA PLANIRANOG TERENA



nulta kota ±0.00 = 113.30

INVESTITOR <b>Elita-Cop</b> d.o.o. Ugrinovački put 27, 11283 Zemun - Altina, Beograd		PROJEKTANT <b>Falcon Group</b> d.o.o. Palmira Toljatića 20, Beograd	
VRSTA OBJEKTA STAMBENI OBJEKAT 2Po+Pr+3+Ps		ODGOVORNI PROJEKTANT Stefan Rajković m.i.a. br. licence 300 P949 18	
MESTO GRADNJE ul. Đorđa Vajferta br. 35, Beograd na K.P. 3666 K.O. Vračar		PROJEKTANT SARADNIK Luka Filipović m.i.a.	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE IDEJNO REŠENJE - IDR		CRTEŽ PRESEK 1-1	
DEO PROJEKTA 1.0-PROJEKAT ARHITEKTURE		LICENCI PEČAT 	
DATUM jun 2021. godine	BR. PROJEKTA UP-04/2021	IZMENA I	IZMENA II
		IZMENA III	BROJ LISTA 0 0 0 0 1 1





- LEGENDA:**
- GRANIČA PARCELE
  - REGULACIONA LINIJA
  - GRAĐEVINSKA LINIJA
  - BOČNA GRAĐEVINSKA LINIJA
  - LINIJA POSTOJEĆEG TERENA
  - LINIJA PLANIRANOG TERENA

nulta kota -0.17 = 113.13

INVESTITOR <b>Elita-Cop</b> d.o.o. Ugrinovački put 27, 11283 Zemun - Altina, Beograd		PROJEKTANT  <b>Falcon Group</b> d.o.o. Palmira Tojatija 20, Beograd		 <b>A</b> Faza RAZMERA 1:100
VRSTA OBJEKTA STAMBENI OBJEKAT 2Po+Pr+3+Ps		ODGOVORNI PROJEKTANT Stefan Rajković m.i.a. br. licence 300 P949 18		
MESTO GRADILNE ul. Đorđa Vajferta br. 35, Beograd na K.P. 3666 K.O. Vračar		PROJEKTANT SARADNIK Luka Filipović m.i.a.		
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE <b>IDEJNO REŠENJE - IDR</b>		CRTEŽ <b>PRESEK 2-2</b>		
DEO PROJEKTA <b>1.0-PROJEKAT ARHITEKTURE</b>		LICENCI PEČAT		
DATUM jun 2021. godine	BR. PROJEKTA UP-04/2021	IZMENA I	IZMENA II	IZMENA III
		REVIZIJA	BROJ LISTA	
		0 0 0	0 1 2	

**Услови ЈКП**

ЈКП „Београдски водовод и канализација“

Кнеза Милоша 27  
11000 Београд, Србија  
ПИБ: 100346317, Матични број: 07018762  
Контакт центар: 3 606 606  
е-mail: [info@bvkr.rs](mailto:info@bvkr.rs)  
Датум: 28.04.2021.



[www.bvkr.rs](http://www.bvkr.rs)

Служба техничке документације  
Кнеза Милоша 27, 11000 Београд  
Тел: 2065 018  
Факс: 3612 896  
е-mail: [std@bvkr.rs](mailto:std@bvkr.rs)

"Falcon Group" Д.О.О.  
Ул. Палмира Тољатија бр.20  
за инвеститора  
"Elita Cop" Д.О.О.  
Ул. угриновачки пут 27, Београд

Е/341

**ПРЕДМЕТ:** Услови водовода за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног објекта на катастарској парцели бр. 3666 КО Врачар у Ул. Ђорђа Вајферта бр. 35, у Београду

У вези Вашег захтева заведеног у Служби техничке документације под бројем Е/341, од 15.04.2021. године, којим тражите услове водовода за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног објекта на катастарској парцели бр. 3666 КО Врачар, у Ул. Ђорђа Вајферта бр 35 у Београду, у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/19, 37/19 и 9/2020) и Одлуком о пречишћавању и дистрибуцији воде („Службени лист града Београда“, бр. 23/2005, 2/2011, 29/2014, 19/2017 и 74/2019), обавештавамо вас:

На ситуационом плану постојеће водоводне мреже из „ГИС-а“, Р 1:1000, у Ул. Ђорђа Вајферта приказана је постојећа водоводна мрежа Ø100mm од ливено гвозденог материјала I висинске зоне београдског водоводног система.

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта представља

*-План генералне регулације грађевинског подручја седишта локалне самоуправе – Град Београд /целине I–XIX/ („Сл. лист града Београда“, бр.20/16, 97/16, 69/17 и 96/17).*

*ПДР-ом саобраћајног правца Максима Горког (од Каленић пијаце до Устаничке) (Сл. лист града Београда, бр.30/07 у Ул. Ђорђа Вајферта је планирана водоводна мрежа Ø150mm.*

Урбанистичким пројектом, на к.п. бр. 3666, површине 366m<sup>2</sup>, планирана је изградња стамбеног објекта спратности 2По+Пр+3+Пс, БРГП =1289,00m<sup>2</sup> (надземна 901,90m<sup>2</sup> и подземна 387,34m<sup>2</sup>).

У објекту је планирано 5 стамбених јединица.

Из приложене ситуације–регулационо-нивелациона ситуација–приземље Р=1:500, удаљење грађевинске линије од уличне регулационе линије је 3,0m. Нулта кота је 113.13mm, висина венца је +12m, слемена је +15,50m. Колски и пешачки приступ су из Ул. Ђорђа Вајферта. Колски улаз у подземну гаражу обезбеђен је из Ул. Ђорђа Вајферта, ауто лифтом.

Није достављен податак о планираном начину загревања објекта.

Потребна количина воде је:

- за санитарну воду Q= 2,0 l/s, (водомер Ø30mm)
- за хидрантску мрежу Q=5,0 l/s, (водомер Ø40mm)
- за спринклерске инсталације Q=10,0 l/s (водомер Ø50mm).

ЗА 40103000 001/06



ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

Са постојеће водоводне мреже ЛГØ100mm у Ул. Ђорђа Вајферта може да се предвиди водоводни прикључак максималног пречника Ø80mm.

У складу са карактеристикама објекта и потребама за водом, Урбанистичким пројектом за прикључење планираног објекта предвидети нову водоводну мрежу minØ150mm I висинске зоне београдског водоводног система у складу са важећом планском документацијом.

Најближа водоводна мрежа одговарајуће зоне и пречника је цевовод ДЛ Ø200mm у Ул. јужни булевар.

За покретање иницијативе за пројектовање и извођење нове водоводне мреже I висинске зоне бвс пречника minØ150mm, можете да се обратите Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу Београда.

Са водоводне мреже Ø150mm може да се оствари прикључак максималних димензија Ø100mm, са мреже Ø200mm, максимални пречник прикључка је Ø150mm.

У Урбанистичком пројекту дефинисати начин и место прикључења будућег објекта.

Количину воде, односно пречник прикључка и број водомера, претходно усагласити са пројектованим мерама заштите од пожара. За различите категорије потрошње предвидети раздвојене инсталације и посебне главне водомере (за санитарну воду, за пп мрежу-унутрашњу хидрантску мрежу и спринклерске инсталације, за топлотну подстанцију...).

За водомере предвидети водомерни шахт потребних димензија, до на 1,5m од линије регулације, са обезбеђеним несметаним приступом за одржавање и читавање потрошње ван колског приступа (и места за паркирање) водећи рачуна о регулационој и грађевинској линији објекта.

Приликом пројектовања избегавати прикључке и водомере пречника Ø30mm и Ø65mm.

Према подацима у електронској бази корисника Сектора продаје и наплате, Данијелова 32, за к.бр. 35 у Ђорђа Вајферта носилац водомера Ø20mm је Бранка Станковић, бр. регистра 11429/0.

Услови се издају на захтев Услови се издају на захтев "Falcon Group" доо, из Београда, Ул. Палмира Тољатија бр.20 у име инвеститора, на основу извода из Плана генералне регулације за предметну парцелу, шире ситуације са границом обухвата урбанистичког пројекта на орто-фото снимку, регулационо нивелационог решења са основом приземља у размери Р1:250 и копије плана подземних вода. Није достављена Информација о локацији.

Обезбеђивање имовинско правног основа за све радове на извођењу хидротехничких инсталација према будућој пројектној документацији је у надлежности органа који издаје грађевинску и употребну дозволу.

По усвајању урбанистичког пројекта, можете поднети захтев за добијање локацијских услова за предметни објекат у оквиру обједињене процедуре уз обавезу да се уз идејно решење достави извод из урбанистичког пројекта (текстуални и графички прилог ових услова и текст и синхрон план из урбанистичког пројекта).

прилог :

- ситуациони план постојеће водоводне мреже, гис, Р = 1 : 1000;
- податке о планираним инсталацијама преизети из важеће планске документације;
- потребни подаци за дефинисање услова водовода - текстуални и графички прилози које је неопходно доставити уз ИДР-ње објекта и захтев за локацијске услове у обједињеној процедури, преузети са сајта ЈКП БВК: [www.bvk.rs](http://www.bvk.rs)

Обрадио-ла:  
Марина Терзић, хидро.тех



Руководилац  
Службе техничке документације:

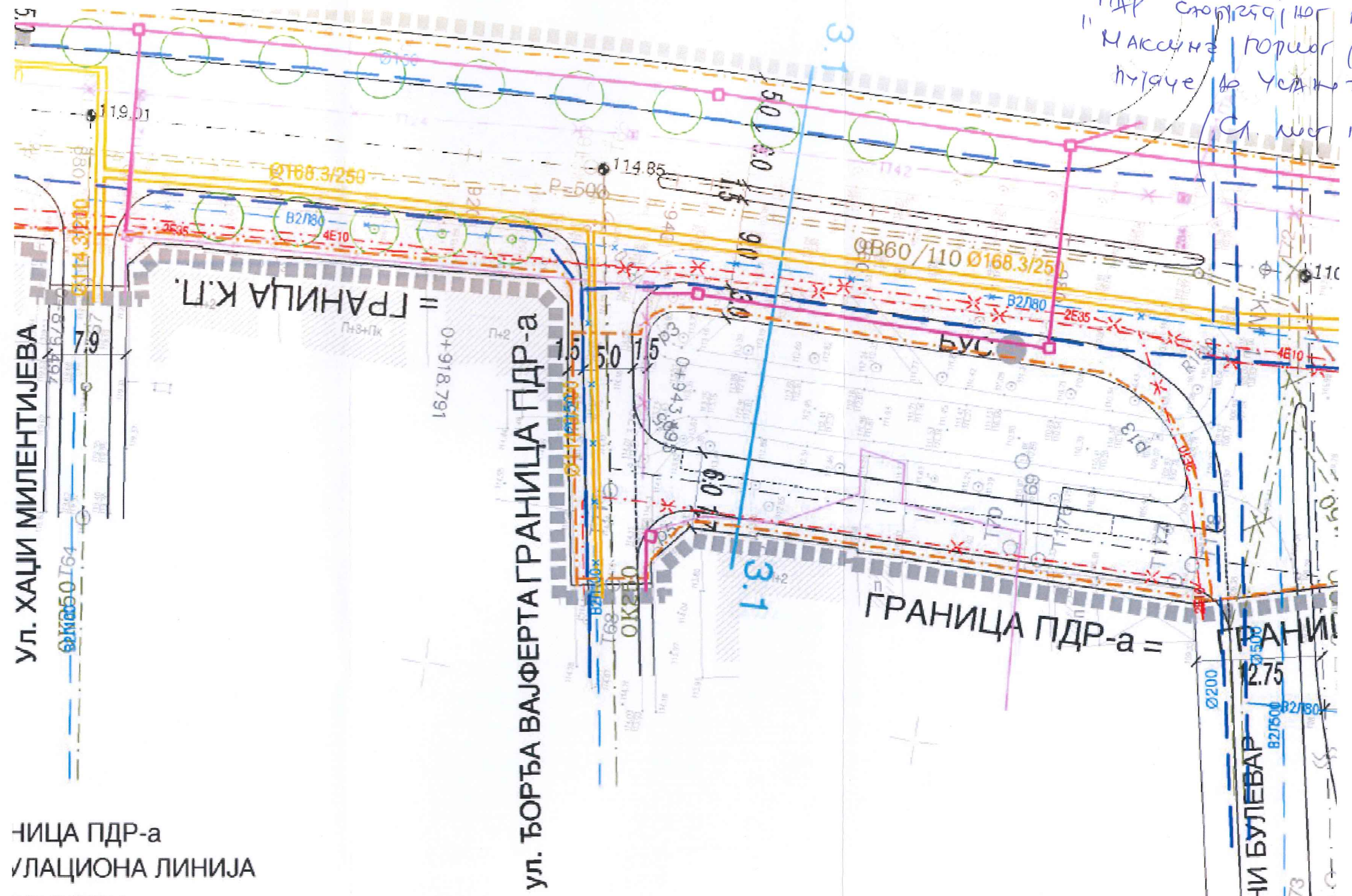
Александра Тушуп, дипл.инг.граф.

ЗА 40103000 001/06



Симболи плат  
А2т и3

ПДР створена по претход  
"Максимални пориш (од коленни  
путаче до установе)  
(ст. метр према БТД 30/07)



НИЦА ПДР-а  
ЛАЦИОНА ЛИНИЈА  
ТЕЈНЕРИ

E-341

Београдски водовод и канализација

СЛУЖБА ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

ОБРАДНО \_\_\_\_\_

ДАНА 28. 6. 2021 \_\_\_\_\_

ШЕФ СЛУЖБЕ \_\_\_\_\_

ЈКП „Београдски водовод и канализација“

Кнеза Милоша 27  
11000 Београд, Србија  
ПИБ: 100346317, Матични број: 07018762  
Контакт центар: 3 606 606  
е-mail: [info@bvk.rs](mailto:info@bvk.rs)  
Датум: 28.04.2021.



[www.bvk.rs](http://www.bvk.rs)

Служба техничке документације  
Кнеза Милоша 27, 11000 Београд  
Тел: 2065 018  
Факс: 3612 896  
е-mail: [std@bvk.rs](mailto:std@bvk.rs)

"Falcon Group" Д.О.О.  
Ул. Палмира Тољатија бр.20  
за инвеститора  
"Elita Cop" Д.О.О.  
Ул. угриновачки пут бр 27, Београд

З/151

**ПРЕДМЕТ: Услови канализације за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног објекта на катастарској парцели бр 3666 КО Врачар у Ул. Ђорђа Вајферта бр. 35, у Београду**

У вези Вашег захтева заведеног у Служби техничке документације под бр. З/151 од 14.04.2021. године којим тражите услове канализације за израду **Урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног објекта на катастарској парцели број 3666 КО Врачар у Улици Ђорђа Вајферта бр.35 у Београду**, у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/19, 37/19 и 9/2020) и Одлуком о одвођењу и пречишћавању атмосферских и отпадних вода на територији града Београда ("Сл. лист града Београда", бр.6/10, 29/4, 29/2015, 19/2017 и 85/2019), обавештавамо Вас следеће:

Предметна локација по Генералном решењу Београдске канализације припада Централном канализационом систему. Каналисање овог дела Централног система је конципирано према општем начину одвођења отпадних вода.

У Улици Ђорђа Вајферта постоји општа канализација ОК250mm.

Предметно подручје обухваћено је:

- Планом генералне регулације грађевинског подручја седиште јединице локалне самоуправе – град Београд целина I-XIX, ("Сл.лист града Београда" бр. 20/16, 97,16, 69/17 и 96/17).

Минимални пречник опште канализације је Ø300mm.

Објекат се налази у зони 2.С6.3-зони трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање.

Површина парцеле износи 366,00m<sup>2</sup>. На парцели се налазе два објекта која су предвиђена за рушење.

Новопроектовани стамбени објекта је спратности 2По+Пр+3+Пс, укупне БРГП је 1289,00m<sup>2</sup>, надземно 901,90m<sup>2</sup>, подземно 387,34m<sup>2</sup> са 5 стамбених јединица.

Из приложене ситуације–регулационо-нивелациона ситуација-приземље Р=1:500, удаљење грађевинске линије од уличне регулационе линије је 3,0m. Нулта кота је 113.13mпм, висина венца је +12m, слемена је +15,50m. Колски и пешачки приступ су из Ул. Ђорђа Вајферта. Колски улаз у подземну гаражу обезбеђен је из Ул. Ђорђа Вајферта, ауто лифтом.

Није достављен податак о планираном начину загревања објекта.

Укупне количине атмосферских вода суQ=7,0 l/s, отпадних су Q= 5,0 l/s и технолошких вода са посебним третманом (сепаратор уља) суQ=3,0l/s.

Урбанистичким пројектом, за нов стамбени објекат предвидети прикључење на постојећу општу канализациону мрежу ОК250mm у Ул. Ђорђа Вајферта.

**ЗА 13200000 010/08**

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

Прикључак димензионисати на основу хидрауличког прорачуна у складу са капацитетом уличног канала. Кроз урбанистички пројекат дефинисати начин и место прикључења будућег објекта, усаглашен са саобраћајним решењем-колским приступом, паркирањем, грађевинском линијом објекта, регулационом линијом парцеле, и свим елементима уређења-степениште....

Прикључење објеката на канализациону мрежу предвидети преко прописно пројектованог прикључка, директно на улични силаз (постојећи или новопројектовани), падом од 2-6%.

Гранични ревизиони силаз са каскадом (минимална вредност заштитне каскаде је 60cm, а максимална 300cm), пројектовати тако да буде приступачан за одржавање и лоциран у припадајућој парцели, до на 1,5m од регулационе линије, водећи рачуна о регулационој и грађевинској линији објекта.

Такође, водити рачуна да буде омогућено гравитационо одвођење отпадних вода са етажа на којима су предвиђени санитарни чворови.

Из подземних етажа, у случају да не могу гравитационо да се прикључе на уличну канализацију, предвидети препумпавање вода и њихово упуштање у интерну канализацију објекта са шахтом за умирење пре граничног ревизионог силаза.

Приључење гаража, паркинга, интерних саобраћајница и других објеката и површина, које испуштају воде са садржајем уља, масти, бензина итд., вршити преко таложника и сепаратора (одвајача) масти и уља, пре ГРС. Прикључење дренажних вода предвидети преко таложнице за контролу и одржавање пре граничног ревизионог силаза. Уколико се објекат прикључује на систем даљинског грејања за отпадне воде из топлотне подстанце пројектовати расхладну јаму.

Квалитет отпадних вода које се испуштају у градски канализациони систем мора да одговара Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање, III Комуналне отпадне воде ("Сл.гласник РС", бр.67/11 и 48/12).

Канализација узводно од граничног ревизионог силаза, као и објекти на њој (сабирни шахтови за препумпавање, пумпе, таложници, сепаратори масти и уља, расхладне јаме, ретензије...), нису део надлежности ЈКП "Београдски водовод и канализација".

Услови се издају на захтев "Falcon Group" доо, из Београда, Ул. Палмира Тољатија бр.20 у име инвеститора, на основу извода из Плана генералне регулације за предметну парцелу, шире ситуације са границом обухвата урбанистичког пројекта на орто-фото снимку, регулационо нивелационог решења са основом приземљау размери Р1:250 и копије плана подземних водова.

Обезбеђивање имовинско правног основа за све радове на извођењу хидротехничких инсталација према будућој пројектној документацији је у надлежности органа који издаје грађевинску и употребну дозволу.

За израду услова канализације за издавање Локацијских услова, а по усвојеном Урбанистичком пројекту, обратите се надлежном органу, уз обавезу да се уз идејно решење објекта достави извод из Урбанистичког пројекта (текстуални и графички прилог ових услова и текст и синхрон план из Урбанистичког пројекта).

**прилог:**

1. ситуација постојеће канализационе мреже, гис, у размери Р=1:500;
2. податке о планираним инсталацијама преузети из важеће планске документације;
3. потребни подаци за дефинисање услова канализације - текстуални и графички прилози које је неопходно доставити уз ИДР-ње објекта и захтев за локацијске услове у обједињеној процедури, преузети са сајта ЈКП БВК: [www.bvk.rs](http://www.bvk.rs)

обрадио :

Мирјана Пеликан, хидро.тех.

РУКОВОДИЛАЦ СЛУЖБЕ ТЕХНИЧКЕ  
ДОКУМЕНТАЦИЈЕ  
Александра Тушуп, дипл.инж.грађ.

ЗА 13200000 010/08

ЈКП „Београдски водовод и канализација“  
Кнеза Милоша 27  
11000 Београд, Србија  
ПИБ: 100346317, Матични број: 07018762  
Контакт центар: 3 606 606  
е-mail: [info@bvkr.rs](mailto:info@bvkr.rs)



Служба техничке документације  
Кнеза Милоша 27, 11000 Београд  
Тел: 2065 018  
Факс: 3612 896  
е-mail: [std@bvkr.rs](mailto:std@bvkr.rs)

## обједињена процедура

### ЈКП "Београдски водовод и канализација"

са аспекта инсталација водовода и канализације, заштите градских система снабдевања водом и одвођења вода, заштите прикључка и сигурно функционисање унутрашњих инсталација водовода и канализације објекта

За потребе дефинисања услова водовода и канализације за издавање локацијских услова у Идејном решењу, поред урбанистичких и архитектонско грађевинских параметара објекта, потребно је:

у графичком делу Идејног решења приказати:

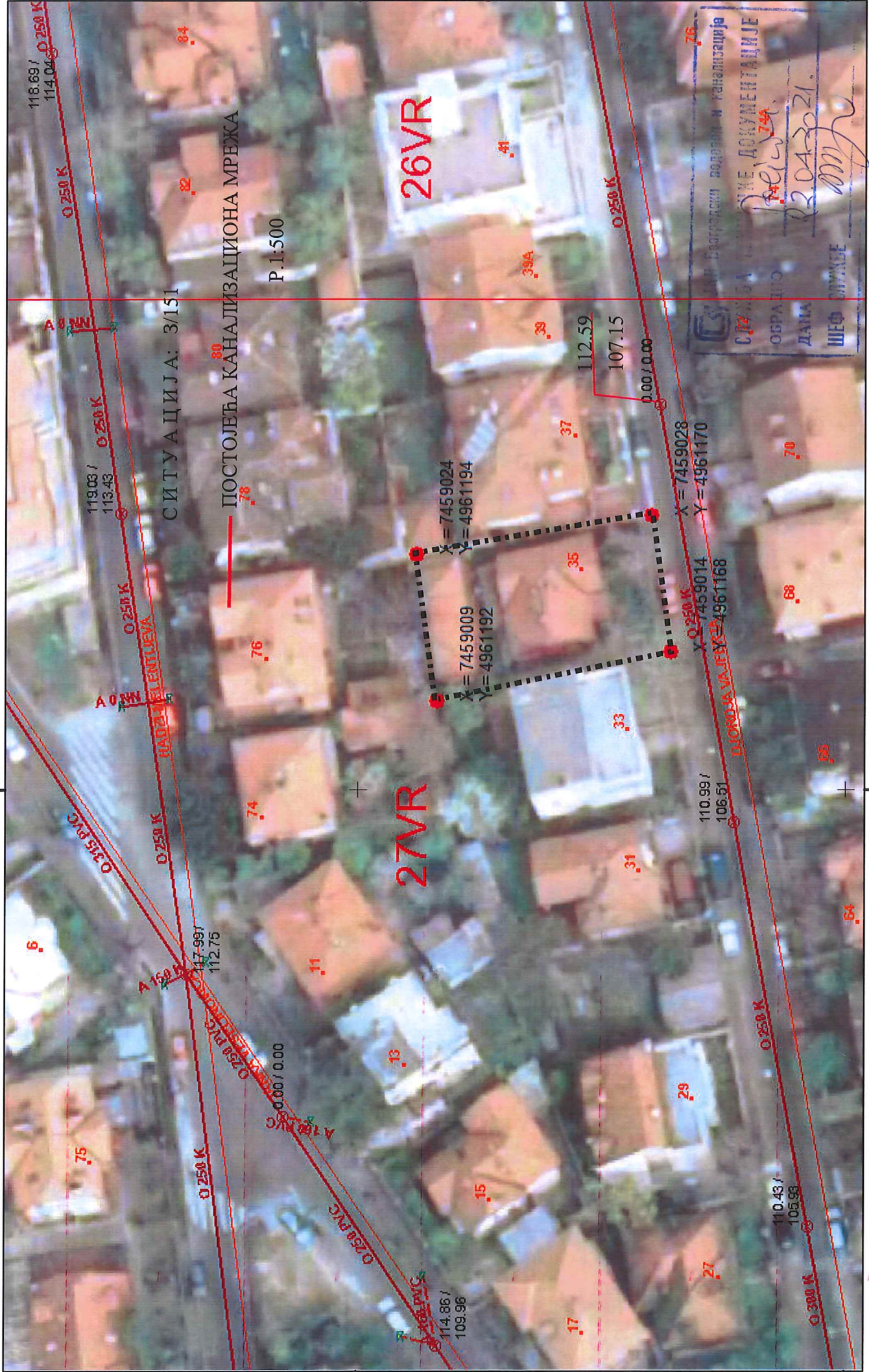
- на ситуацији јасно, бојом или типом линије са легендом – регулациону линију парцеле и грађевинске линије објекта/објеката (подземну и надземну)
- ако је за формирање грађевинске парцеле, измене урбанистичких параметара на парцели или обезбеђивање приступа јавној површини потребна израда планске документације (урбанистички пројекат, пројекат парцелације и/или препарцелације) или на други начин обезбеђивање права службености за пролаз инсталација водовода и канализације – ситуационо дефинисати приступ - доставити предлог препарцелације (у обухвату пројекта препарцелације) или котиран инфраструктурни коридор (због статуса водоводне и канализационе мреже која треба да одговара статусу приступа, односно инфраструктурног коридора)
- ако постоји претходно усвојена планска документација (урбанистички пројекат, пројекат парцелације и препарцелације) или пројектна документација за линијску инфраструктуру – доставити синхрон план (и текст за водовод и канализацију), а за случај линијске инфраструктуре претходно усвојену пројектну документацију (Идејно решење, Идејни пројекат, Пројекат за грађевинску дозволу)

у нумеричком делу Идејног решења попунити квантитативно или назначити да није предвиђено:

Водовод		канализација	
потребна количина воде [l/s]		предвиђена количина воде [l/s]	
Q санитарна вода за стамбени део =		Q санитарне фекалне воде =	
Q санитарна вода за пословни део =		Q кишне воде (са објекта и припадајућих површина) =	
Q унутрашња хидрантска мрежа =		Q технолошке воде са посебним третманом =	
Q спољна хидрантска мрежа =		Q дренажне воде =	
Q спринклер =		Q воде после термотехничког третмана =	
назначити раздвајање корисника, корисничких целина (главни и индивидуални водомери)			
навести карактеристике пројектног решења: топлотна подстанција		навести карактеристике пројектног решења: топлотна подстанција ретензија базен	

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

централна припрема топле воде (посебно за стамбени и пословни део) базен баштенска хидрантска мрежа сопствени бунари (за против пожарну воду или грејање) резервоар (за против пожарну воду)			
<b>навести потребна мишљења/услове</b> са аспекта санитарне заштите изворишта подземних вода са аспекта катодне заштите		<b>навести потребна мишљења/услове</b> са аспекта квалитета упуштања вода у канализацију	



7459000

7459000

Meters

10

5

0

1:500





Огранак Електродистрибуција Београд-Центар  
Београд, Топлице Милана бб

"ELITA-COP" Д.О.О..

Наш број: 80110, ГС, Е-1901/21

УГРИНОВАЧКИ ПУТ БР.27

Деловодни број : 80.1.1.0.-D.08.02.-123174/1-2021

ЗЕМУН

Место, датум: Београд, 06.05.2021. године

**ПРЕДМЕТ:** Услови за потребе израде урбанистичког пројекта за стамбени објекат у улици Ђорђа Вајферта бр.35, к.п.3666, КО Врачар.

Поводом Вашег захтева, наш број Е-1901/21 у којем тражите услове за потребе израде урбанистичког пројекта за стамбени објекат у улици Ђорђа Вајферта бр.35, к.п.3666, КО Врачар.у Београду обавештавамо Вас следеће:

Увидом у приложен захтев, достављамо Вам следеће услове:

Садржај	Број	Врста уређаја	Врста прикључка	Једновременна снага	Осигурачи
Стан	3	бројило	трофазни	27,6	40А
Стан	2	бројило	трофазни	22,08	32А
Општа потрошња	1	бројило	трофазни	22,08	32А
Гаража	1	бројило	трофазни	27,6	40А
Хидроцил	1	бројило	трофазни	17,25	25А
Путнички лифт	1	бројило	трофазни	17,25	63А
Ауто-лифт	1	бројило	трофазни	17,25	63А
Спринклер	1	бројило	трофазни	17,25	25А



За потребе прикључења предметног објекта на дистрибутивни систем електричне енергије има капацитета у постојећој електроенергетској мрежи неопходно је предвидети и обезбедити коридор за изградњу подземног нисконапонског вода (са полагањем вода потребне дужине, типа и пресека РР 00 - А 4 x 70mm<sup>2</sup>mm<sup>2</sup>) од постојећег стуба н.н. ел. мреже испред објекта Ђорђа Вајферта бр.37 до ПВЦ КПК на планираном објекту. За потребе прикључења лифтова и хидроцила предвидети посебну КПК. Постојећи надземни прикључак за објекат укинути.

На погодном месту на делу фасаде објекта, а што је могуће ближе улазу у објекат обезбедити потребан простор за КПК. Димензије КПК и потребног простора према Техничкој препоруци ЕПС-Дирекције за дистрибуцију електричне енергије бр. 13 ТП – 13 и додатку 2 ове Препоруке за КПК Тип 3:КПК 3x250/150. КПК се монтира тако да горња ивица КПК буде на висини од 1-1,3m изнад стајалишта. Поклопац КПК треба да буде у равни зида, фасаде.

На приступачном месту у улазу стамбено-пословном објекта предвидети слободан простор (отвор у зиду) за смештај МРО.

Приликом остављања простора за МРО узети у обзир и „браварске мере“ као и да се димензије ормана различитих произвођача могу разликовати од наведених и за неколико cm. Ширина ходника испред мерно разводног ормана мора да буде најмање 1 m. Растојање стајалишта од доње ивице МРО треба да износи 1,2 m за МРО са једним редом бројила, 0,6 m за МРО са два реда бројила и 0,3 m за МРО са три реда бројила. Врата мерно - разводних ормана треба да имају могућност отварања до 135°.

За накнадно повезивање дела ОММ предвидети уградњу PVC гибљивих црева или „САПА“ црева уколико се не предвиде канали или регали за полагање и продоре каблова.

Од сабирнице за главно изједначавање потенцијала објекта до отвора за уградњу ОММ предвидети једножилни кабл одговарајућег типа и пресека (садржи ознаку -Y која указује да проводник има заштитну улогу) плаве боје.

Ближе услове за пројектовање и прикључење, као подлогу за израду пројекта за грађевинску дозволу (или пројекта за извођење), Огранак Електродистрибуција Београд центар ће прописати у редовном поступку у обједињеној процедури.

Доставити :

1. Наслову
2. Служби за енергетику

С поштовањем,

Директор огранка



Александар Милојковић, дипл. инж. ел.

# Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: 159834/ 2 - 2021

ДАТУМ: 26.04.2021.

ИНТЕРНИ БРОЈ:

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

СЕКТОР ЗА ФИКСНУ ПРИСТУПНУ МРЕЖУ

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ БЕОГРАД

БЕОГРАД, Новопазарска 37-39

## FALCON GROUP d.o.o.

Палмира Тољатија 20, Београд

**ПРЕДМЕТ:**Захтев за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног објекта на катастарској парцели број 3666 КО Врачар,у улици Ђорђа Вајферта бр.35 у Београду.

( Број 159834/1-2021

ИБ 180 /21 А.Ј. )

Поштовани,

У вези са вашим захтевом,за издавање техничких услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног објекта на катастарској парцели број 3666 КО Врачар,у улици Ђорђа Вајферта бр.35 у Београду,достављамо вам услове из надлежности "Телеком Србија" а.д..

На предметној локацији планирана је изградња стамбеног објекта, спратности 2По+Пр+3+Пс.

### **Постојеће стање тк објекта**

Постојећа тк мрежа у надлежности одржавања Телеком Србија, која је оријентационо уцртана на ситуацији у прилогу,изведена је кабловима положеним у тк канализацију, а корисници су преко спљашњих и унутраљњих извода повезани са тк мрежом.

### **Прикључење на тк мрежу**

Реализација GPON технологије у топологији FTTH (Fiber To The Home) подразумева полагање приводног оптичког кабла и изградњу оптичке инсталације до сваког стана (стамбено/пословне јединице) и локала.

Изградња унутрашњих ТК инсталација је обавеза инвеститора осим у случају када се другачије дефинише Уговором између инвеститора и Телекома, а према моделима о пословно техничкој сарадњи са инвеститорима.

Узимајући наведено у обзир, у објекту на сувом и приступачном месту, предвидети расположив простор у техничкој просторији за смештај телекомуникационе опреме Предузећа „Телеком Србија“ а.д. , у близини концентрације тк инсталације , по могућству у техничкој просторији са засебним напајањем са ЕД преко ГРО, уземљењем и вентилацијом. По обезбеђивању простора, инвеститор је у обавези да нам исто писмено потврди и достави позицију простора у објекту.

Простор/техничка просторија треба:

- да се налази у приземљу или првом подземном нивоу.
- да је лако приступачна како за особље, тако и за увод каблова и прилаз службених возила;
- кроз поменути простор не смеју да пролазе топоводне, канализационе и водоводне инсталације;
- У простору предвиђеном за смештај тк опреме потребно је обезбедити завршавање унутрашњих тк инсталација објекта.

У улазу објекта у ходнику, на сувом и приступачном месту уградити оптички дистрибутивни орман ОДО оријентационих димензија 55x50x20cm.

Инвеститор је у обавези да од места концентрације телекомуникационе опреме ( простор предвиђен за смештај тк опреме ) обезбеди несметани пролаз кроз комплетан простор подземног нивоа где је предвиђена концентрација опреме полагањем РЕ цеви 1xØ50mm.

Полагање оптичких инсталационих каблова по вертикали објеката планирати у цеви у зиду или у посебан део техничких канала уколико су пројектом објеката предвиђени, а спратни развод извести полагањем каблова кроз цеви у зиду до сваког стана, локала или пословног простора.

Израду успонског (вертикалног) оптичког развода предвидети кабловима који по капацитету решавају једну или више етажа. Кабл мора бити заштићен увлачењем у савитљиву (ребрасту) и негориву PVC цев или каналице. Инсталацију до корисника планирати оптичким кабловима са мономодним влакнима по ITU-T стандарду G.657.A у затвореном, са омотачем од LSZH материјала (Low Smoke Zero Halogen). Овај кабл се терминира у за то предвиђеном оптичком разделнику (ODF или ODO орману). За потребе Телекома до сваке стамбено-пословне јединице потребно је обезбедити једно оптичко влакно. Приликом полагања кабла водити рачуна о минималном пречнику савијања и обавезно предвидети резерву кабла (у броју влакана и дужини) на свакој етажи као и на месту увода. На страни корисника, у стану инсталационе оптичке каблове завршити SC/APC конекторима у одговарајућој терминалној (корисничкој) завршној оптичкој кутији на SC/APC адаптеру. Предвидети резерве кабла на оба краја.

Унутар станова/локала планирати F/UTP каблове одговарајућих капацитета у односу на предвиђене потребе корисника. Кабл мора бити заштићен увлачењем у савитљиву (ребрасту), негориву PVC цев. Каблирање унутар стана реализовати F/UTP кабловима категорије минимум 5е и завршити их на одговарајућем patch панелу. Водити рачуна да максимална дужина ових каблова, од утичница у просторијама корисника до patch панела не пређе 90m.

Предвидети смештање patch панела и ЗОК-а на једном месту у ММК (мултимедијална кутија). Локација ММК се одређује техничким решењем инсталација унутар стана и препорука је да се ММК монтира близу улаза у стан.

Примењена ММК мора да има следеће карактеристике:

- Кутија мора да омогући увод и терминацију до десет F/UTP каблова и да буде израђена од материјала који ће омогућити неометано простирање радио таласа (WiFi)

- Кутија мора да поседује минимално осам места за инсталацију RJ45 конектора, минимум категорије 5е

- У оквиру кутије мора да постоји довољно места за инсталацију активне опреме (ONT) Телекома и ЗОК-а

- Унутар ММК неопходно је обезбедити радни напон од 220 V, преко одговарајуће утичнице и засебног аутоматског осигурача од 16А са разводне табле у стану/локалу

- Минимална димензија кутије је 400mm x 300mm x 200mm (В x Ш x D)

Од предвиђене просторије/простора са ТК опремом у згради, уградити интерну тк вертикалну - успонску цев 1x PVC Ø50 mm до приземља објекта.

### **Важна препорука Телеком Србија при изради унутрашњих инсталација:**

- при опремању просторија прикључним местима важи следеће:  
сваку просторију треба опремити бар са једним прикључним местом и једним потенцијалним прикључним местом у виду инсталационе кутије повезане на примарни разделни простор преко инсталационе цеви ( за будући довод оптичког кабла и повезивање са опремом корисника која је дизајнирана за прикључивање непосредно преко оптичког интерфејса);
- просторије ширине/дужине 3,7 m и више опремају се додатним прикључним местом унутар највише 3,7 m непрекинутог зида просторије;
- позиције даљих прикључака одређују се тако да удаљеност од било које тачке на периметру просторије до прикључка у тој просторији, мерено уздуж периметра уз под, не премашује 7,6 m.
- препоручује се да се обезбеди по један телекомуникациони прикључак и у следећим просторијама: кухиња;предсобље/ улазни ходник стана;гаража;разне помоћне просторије.
- у грађевинским структурама за повремено становање, које се користе у оквиру делатности повезаних с изнајмљивањем некретнина ( апартмани, хотелске собе и сл.), треба обезбедити минимално једно прикључно место унутар предметне структуре.

За потребе полагања приводног оптичког тк кабла, потребно је обезбедити приступ планираном објекту путем приводне тк канализације. Потребно је изградити кабловско тк окно X димензија 60x60x100mm на граници парцеле (као што је приказано на ситуацији). Од новопроектваног тк окна X положити тк канализацију капацитета 1 цеви PVC(PEND)Ø110 mm до места уласка (увода) цеви тк канализације у објекат. Условљену цев тк канализације полагати кроз слободне површине, водећи рачуна о прописаном растојању од других комуналних објеката. Приликом полагања PVC цеви водити рачуна о углу савијања цеви, за цеви Ø110mm полупречник кривине треба да износи  $R > 5m$  ради несметаног полагања тк кабла. Место савијања цеви не сме се затрпавати док надзорни орган не констатује да је кривина прописно изведена. Од места уласка (увода) цеви у објекат, обезбедити пролаз каблова по кабловском регалу до места у којима је потребно монтирати опрему и у коме се налази завршна концентрација инсталација, односно до оптичких разделника/дистрибутивних ормана.

За сву уграђену опрему потребно је прибавити атест. Проверу квалитета уграђене опреме и изведених радова извршиће Комисија за контролу квалитета коју формира „Телеком Србија“.

Горе наведени радови су обавеза инвеститора уколико се Уговором између заинтересованих страна не утврди другачије. Обавеза Телекома је да изврши прикључење предметног објекта на тк мрежу.

Изградња приводног оптичког кабла обавеза је Предузећа „Телеком Србија“ а.д. Повезивање приводног тк кабла са постојећом ТК мрежом врши искључиво Предузеће „Телеком Србија“ а.д.

### **Општи услови:**

**Напомињемо да оријентационо уцртани постојећи тк објекти не смеју бити угрожени изградњом предметног објекта, као и објеката комуналне инфраструктуре за предметни објекат.**

**Заштиту, обезбеђење и измештање постојећих тк објеката треба извршити пре почетка било каквих грађевинских радова** и предузети све потребне и одговарајуће мере предострожности како не би, на било који начин, дошло до угрожавања механичке стабилности и техничке исправности постојећих тк објеката.

Грађевинске радове у непосредној близини постојећих тк каблова вршити **искључиво ручним путем** без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите (обезбеђење од слегања тла, пробни ископи и сл.).

**Грађевинским радовима се не сме довести у питање функционисање тк саобраћаја, као и приступ тк објектима, ради редовног одржавања или евентуалних интервенција.**

У случају евентуалног оштећења постојећих тк објеката или прекида тк саобраћаја услед извођења радова, извођач радова је дужан да предузећу „Телеком Србија“ а.д. надокнади целокупну штету по свим основама (трошкове санације и накнаду губитка услед прекида тк саобраћаја).

1. Пројекат израде тк инсталације и приводне тк канализације урадити у складу са Законом о планирању и изградњи објеката, Законом о електронским комуникацијама, Правилнику о тех. и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре ЕКМ у зградама, упуствима, стандардима и прописима о изради техничке документације, и доставити на сагласност Предузећу „Телеком Србија“ а.д.. Уколико се ови пројекти раде одвојено, сваки пројекат треба да садржи потврду пројектаната да је извршено међусобно усаглашавање, као и сагласност на урађене пројекте издате од Телекома.

2. Планиране трасе комуналних инсталација морају бити постављене на прописаном растојању у односу на трасе планираних тк објеката. У складу са важећим правилником, унутар заштитног појаса није дозвољена изградња инфраструктурних инсталација других комуналних предузећа изнад и испод планиране кабловске тк канализације, осим на местима укрштања.

3. Уколико у току важења ових услова настану промене које се односе на пројектовање и изградњу предметног објекта и приводне тк канализације, број или врсту потребних тк прикључака, габарит објекта и слично, у обавези сте да настале промене пријавите и затражите измену услова.

4. Важност услова је **годину дана** од дана издавања. После тог рока инвеститор је у обавези да тражи обнову важности истих.

5. Пре почетка радова на изградњи тк канализације у обавези сте да писмено известите Предузеће „Телеком Србија“ а.д. ради вршења стручног надзора, на адресу ул. Новопазарска бр.37-39, односно на е-маил адресу: **najava.radova@telekom.rs** или на телефон/факс број 011/2423-222.

6. Приликом избора извођача, ангажовати лиценциране извођаче који су регистровани за обављање делатности из области телекомуникација ради што бољег квалитета изведених радова.

7. По завршетку радова на изградњи тк канализације потребно је извршити квалитетни и технички пријем радова.

Инвеститор је у обавези да по завршетку радова изврши пренос основних средстава у корист Предузећа за телекомуникације “Телеком Србија” а.д., како би у складу са законом могло да се изврши прикључење на јавну тк мрежу и спроведе даље редовно и инвестиционо одржавање.

8. Инвеститор по завршетку радова, уз захтев за формирање комисије за квалитетни и технички пријем треба да достави: **копију важећих услова, грађевинску дозволу, документацију изведеног стања** у складу са Упутством Предузећа „Телеком Србија“ а.д. за пријем документације изведеног стања и елаборат о геодетском снимању (1 примерак на папиру и електронском облику на CD -у у софтверском алату TeleCAD-GIS, или као цртеж у .dwg формату), као и **потврду РГЗ-а да је елаборат прихваћен , обрачун укупних издатака на изградњи ТК канализације** (потписан од стране инвеститора) са приложеним рачунима, податке о представнику инвеститора и извођача радова који ће присуствовати раду комисије и изјаву надзорног органа Предузећа „Телеком Србија“ а.д. да је извршен надзор. Комисија ће одбити да изврши квалитетни пријем уколико у току грађења није вршен надзор од стране Предузећа „Телеком Србија“ а.д.. Рад комисије се не наплаћује.

9. Објекат који се гради, односно чије је грађење завршено без грађевинске дозволе, не може бити прикључен на постојећу телекомуникациону мрежу сходно члану 160 Закона о планирању и изградњи (објављеног у Службеном гласнику РС бр. 72/2009, 81/2009-исправљен, 64/2010 одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 одлука УС, 50/2013 одлука УС, 98/2013 одлука УС, 132/2014 И 145/2014).

10. Дати услови и сагласност се односе само на израду тк инсталације и приводне тк канализације. Након обављеног квалитетног и техничког пријема радова од стране Комисије Телекома потребно је да поднесете Захтев за повезивање на тк мрежу (уз Захтев је неопходно приложити Комисијски записник квалитетног и техничког пријема).

Прилог : - ситуација

С поштовањем,

ШЕФ СЛУЖБЕ

---

Вук Раичевић, дипл. инж

# КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

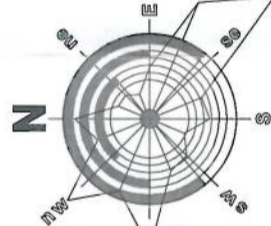
Локација: Ђорђа Вајферта бр. 29, 31 и 35

К.п. 3666, К.О. Врачар

## LEGENDA

P1-9 ПОСТОЈЕЋА ПОДЗЕМНА ТРКАВА ЗА СВА  
 X ПОСТОЈЕЋИ ИЗВОРНИ СТУБОВИ  
PVC УСЛОВЉЕНО ТРК ОКО  
 УСЛОВЉЕНА PVC СЕВ

е  
 ршина



АНАЛИТИЧКО ГЕОДЕТСКИ ЕЛЕМЕНТИ  
 ТАЧАКА КОЈИ ДЕФИНИШУ  
 ГРАНИЦУ УП-а =  
 АНАЛИТИЧКО ГЕОДЕТСКИ ЕЛЕМЕНТИ  
 ТАЧАКА КОЈИ ДЕФИНИШУ  
 ГРАЂЕВИНСКУ ПАРЦЕЛУ

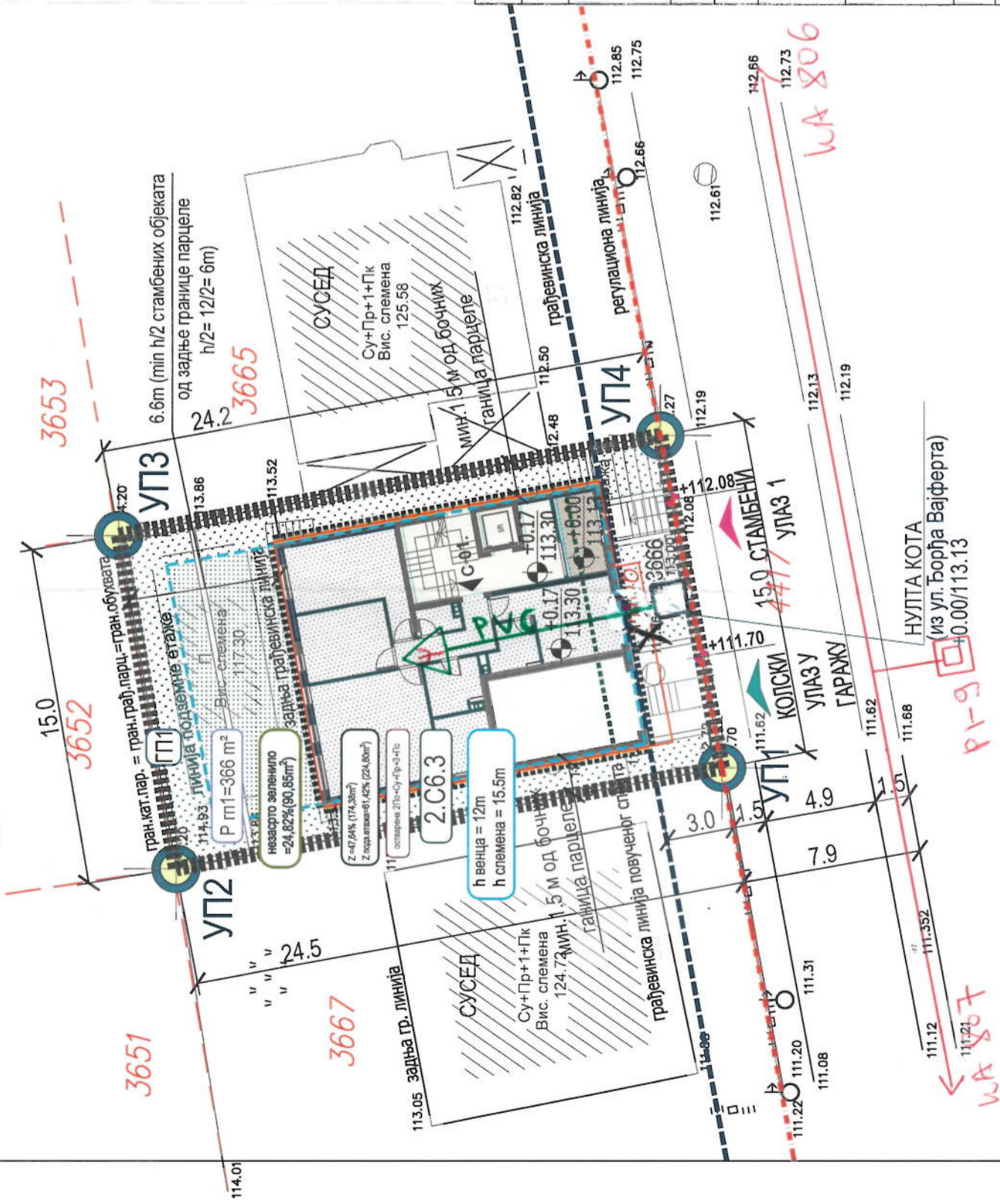
	у	х
1.	4961168.40	7459012.93
2.	4961192.48	7459008.43
3.	4961194.96	7459023.22
4.	4961171.14	7459027.63

## ЛЕГЕНДА:

УП1- УП14  
  
 тачке обухаата УП  
 граница урбанистичког пројекта  
 регулациона линија  
 грађевинска линија  
 бочна грађевинска линија  
 габарит приземља  
 габарит подземне етаже  
 габарит I-III спрата  
 габарит повученог спрата  
 задња грађевинска линија  
 неозасрто зеленило  
 зеленило над гаражом

### НУЛТА КОТА +113.13

Р п1=366м<sup>2</sup>  
 2.С6.3  
 ПП  
 З=50%  
 З под спрат=8%  
 Незасрто зел. Мин=15%  
 h венца 12m  
 h слемена 15.5m  
 оспарена 2Пб-Су-Пр+3-Пб  
 ознака површине парцеле  
 ознака зоне  
 ознака грађевинске парцеле  
 ознака заузетости  
 ознака слободне површине/зеленило  
 ознака максималне висине објекта  
 ознака спратности  
 улаз у стамбени део  
 колски улаз/ улаз у гаражу



Имена и ознака

Опис измене



Пројектант:  
**Falcon Group** d.o.o.  
 Palmira Toljatića 20, Beograd

Инвеститор:

ELITA-COP D.O.O.  
 Уроновачки пут 27, Алтина, Београд-Земун

Назив пројекта:

Локација : к.п. 3666 КО Врачар, у ул. Ђорђа Вајферта бр. 35 у Београду

Назив цртежа:  
 РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ- ПРИЗЕМЉЕ

Одговорни урбаниста:

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

Датум:

март 2020

Размера:

Р 1:250

Број пројекта:

УП-04/2020

Број листа:

02





ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
**ГРАДСКА ЧИСТОЋА**

„ELITA-COP“ d.o.o.  
11283 Земун - Алтина  
ул. Угриновачки пут 27

наш знак: 5226/2  
datum: 14.04.2021.год.

15 APR 2021

**ПРЕДМЕТ: Услови за израду Урбанистичког пројекта**

Поводом достављеног захтева, а у вези издавања услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног објекта на КП 3666 КО Врачар, у ул. Ђорђа Вајферта бр.35, обавештавамо вас да је, за евакуацију ком. отпада из планираног објекта на предметном простору, инвеститор у обавези да набави **један метални контејнер**, запремине 1100 литара и габ. димензија: 1,37x1,20x1,45m и одреди место за његово постављање изван јавних саобраћајних површина, у оквиру **граница грађевинске парцеле**, у складу са *Одлуком о одржавању чистоће* („Сл. лист града Београда“ бр. 27/2002, 11/2005, 6/2010 – др. одлука, 2/2011, 10/2011 – др. одлука, 42/2012, 31/2013, 44/2014, 79/2015, 19/2017 и 71/2019 – др. одлука).

За смештај контејнера може се, у појасу између регулационе и грађевинске линије ка поменутој улици, избетонирати плато или изградити посебна ниша оивичена зеленилом (живом оградом), како би се формирала визуелна и физичка баријера ка прозорима у приземљу.

Ручно гурање контејнера ком. радници могу обављати искључиво по равној, избетонираној подлози, без степеника (тротоар мора бити изведен са закошењем) и на том путу не смеју бити паркирана возила која могу ометати његово пражњење.

Контејнер може бити лоциран и *на подземној етажи*, у гаражном делу објекта, па је, уколико се предвиди такво решење, неопходно, у складу са важећом законском регулативом, обезбедити одговорна лица која ће га, у доба доласка ком. возила за одвоз смећа, изгурати на слободну површину испред објекта ради пражњења, и, по обављеном послу, вратити на почетну позицију, јер комуналним радницима није дозвољен улаз у поменути простор. Исто важи и у случају изградње ограде која би онемогућила прилаз радницима до самог контејнера.

У контејнер треба одлагати само отпад састава као кућно смеће, док се остали отпад складишти у специјалне судове и одвози на градску депонију у складу са потребама корисника и посебно склопљеном уговору.

Суд за смеће треба приказати у пројектној документацији, а при техничком пријему, неопходно је присуство стручне екипе ЈКП „Градска чистоћа“ која ће утврдити да ли су испоштовани сви услови како би новоизграђени објекат био укључен у *оперативни план* за одношење смећа.

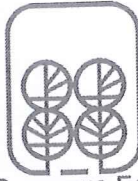
Обрадила: *асв.*  
Александра Милески

Руководилац службе за урб.-техн. послове:  
Божидар Карастанковић



Директор  
Сектора за правне, кадровске и опште послове

*Милан Бањац*  
Милан Бањац



JKP „Зеленило-Београд”  
Београд

Адреса: Мали Калемегдан 8, 11000 Београд  
Телефон/Факс: +381 11 66 76 776; 26 30 506  
Матични број: 07066597  
ПИБ: 101511244  
е-mail: [info@zelenilo.rs](mailto:info@zelenilo.rs)  
web: [www.zelenilo.rs](http://www.zelenilo.rs)

Број: 7976 / 1

Датум: 10.05.2021.

Falcon Group d.o.o.  
Палмира Тољатија 20  
11000 Београд

предмет: Услови за потребе израде Урбанистичког пројекта стамбеног објекта на катастарској парцели број 3666 КО Врачар, у Улици Ђорђа Вајферта бр.35

С поштовањем,

РУКОВОДИЛАЦ  
РЈ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ  
  
Мирјана Штулић, дипл. инж. пејз. арх.

Доставити:

- Наслову
- РЈ за пројектовање



Број: 7976 / 1

Датум: 10.05.2021.

Falcon Group d.o.o.  
Палмира Тољатија 20  
11000 Београд

Услови за потребе израде Урбанистичког пројекта стамбеног објекта на катастарској парцели број 3666 КО Врачар, у Улици Ђорђа Вајферта бр.35

#### Плански основ

- План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд ( целине I-XIX ) (Сл. лист града Београда бр. 20/16).

Простор обухваћен Урбанистичким пројектом према Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - Град Београд, припада целини II, у оквиру зоне трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање - зона 2.С6.3.

#### Планирана намена

Предмет ових Улова је изградња стамбеног објекта, на катастарској парцели 3666 КО Врачар, у Улици Ђорђа Вајферта бр.35.

#### Постојеће стање

У Улици Ђорђа Вајферта у непосредној близини предметне катастарске парцеле 3666 КО Врачар нису забележене јавне зелене површине.



## Услови

- У складу са правилима грађења датим у Плану генералне регулације, услови за слободне и зелене површине су следећи: *минимални проценат слободних површина на парцели је 55%; минимални проценат зелених површина на парцели у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 15%; 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.*
- Потребно је максимално искористити расположиве могућности за формирање пратећих зелених површина ( партер, раван кров, фасада објекта, терасе, балкони), зелену површину ускладити са планираним наменама, предност дати партерном типу озелењавања.
- За слободне зелене површине око новопланираног објекта препоручује се тип партерног озелењавања, декоративног карактера.
- Озелењавањем утицати на унапређење квалитета живота на овом простору.
- Избор садног материјала усагласити са амбијенталном целином микролокалитетом, спратношћу објекта и експозицијом.
- У циљу постизања максималне искоришћености слободних површина за садњу, искључити или минимизирати присуство подземних инсталација у склопу истих.
- Омогућити кретање лицима са посебним потребама на свим пешачким стазама и прилазима.
- За израду техничке документације за уређење и озелењавање слободних површина потребно је прибавити услове ЈКП "Зеленило – Београд", Београд.
- Пројекат треба да буде урађен од стране овлашћеног пројектанта са лиценцом за ову врсту посла – инжењера пејзажне архитектуре/хортикултуре.

Стручни сарадник:

М Вуковић  
Маја Вуковић, дипл.инж.пејз.арх.

РУКОВОДИЛАЦ  
РЈ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ  
Мирјана Штулић  
Мирјана Штулић, дипл.инж.пејз.арх.

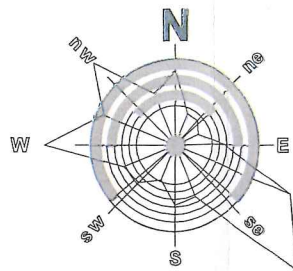
# КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

Локација: Ђорђа Вајферта бр. 29, 31 и 35

К.п. 3666, К.О. Врачар

4  
961  
221

ЛЕГЕНДА:



АНАЛИТИЧКО ГЕОДЕТСКИ ЕЛЕМЕНТИ  
ТАЧАКА КОЈИ ДЕФИНИШУ  
ГРАНИЦУ УП-а =  
АНАЛИТИЧКО ГЕОДЕТСКИ ЕЛЕМЕНТИ  
ТАЧАКА КОЈИ ДЕФИНИШУ  
ГРАЂЕВИНСКУ ПАРЦЕЛУ

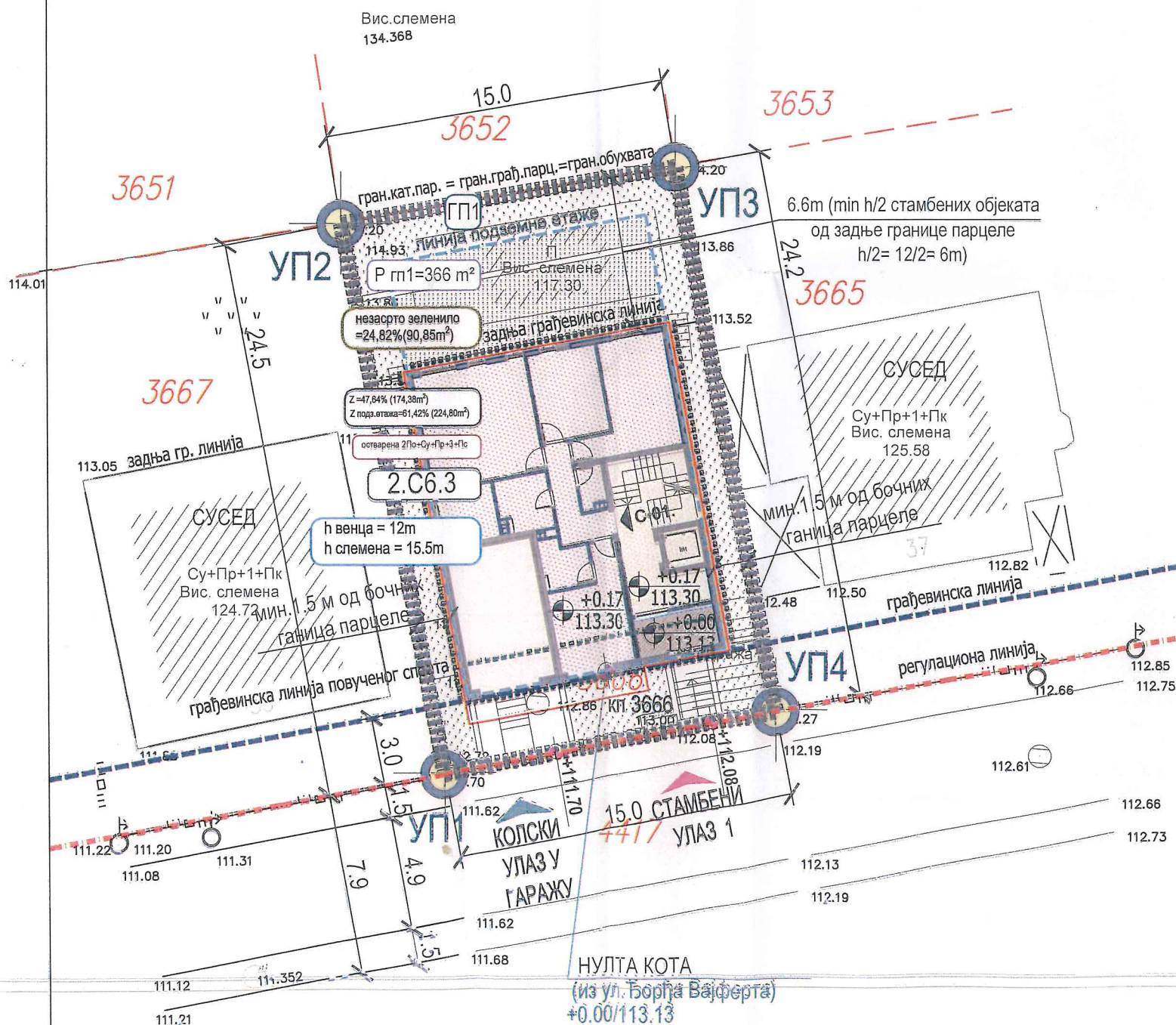
	у	х
1.	4961168.40	7459012.93
2.	4961192.48	7459008.43
3.	4961194.96	7459023.22
4.	4961171.14	7459027.63

- УП1- УП14 тачке обухвата УП
- граница урбанистичког пројекта
- регулациона линија
- грађевинска линија
- бочна грађевинска линија
- габарит приземља
- габарит подземне етаж
- габарит I-III спрата
- габарит повученог спрата
- задња грађевинска линија
- незасрто зеленило
- зеленило над гаражом

- НУЛТА КОТА**  
+113.13 нулта кота објекта
- Р гр1=366m<sup>2</sup> ознака површине парцеле
- 2.С6.3 ознака зоне
- ГП1 ознака грађевинске парцеле
- 2-50%  
2 над етаж=85% ознака заузетости
- незасрто зел.мин=15% ознака слободне површине/ зеленило
- h венца 12m  
h слемена 15.5m ознака максималне висине објекта
- остварена 2По+Су+Пр+3+Пс ознака спратности
- улаз у стамбени део
- колски улаз/ улаз у гаражу

ЈКП "ЗЕЛЕНИЛО - БЕОГРАД"  
УСЛОВИ БР: 7976  
од 10.05.2021.

MB  
UB



Имена и ознака	Опис измене	Датум	Одговорни урбаниста	Параф
<p>Пројектант:  <b>Falcon Group</b> d.o.o. Palmira Toljatija 20, Beograd</p>		<p>Инвеститор: ELITA-COP D.O.O. Уроновачки пут 27, Алтина, Београд-Земун</p>		
<p>Назив пројекта:</p>				
<p>Локација : к.п. 3666 КО Врачар, у ул. Ђорђа Вајферта бр. 35 у Београду</p>				
<p>Назив цртежа: РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ- ПРИЗЕМЉЕ</p>		<p>ВРСТА УРБАНИСТИЧКЕ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА 2По+Пр+3+Пс</p>		
<p>Одговорни урбаниста:</p>				
<p>Оливера Станковић, дипл.инж.арх. лиценца број: 200 1303 12</p>				
Датум:	март 2020	Размера:	Р 1:250	
Број пројекта:	УП-04/2020	Број листа:	02	



„ELITA SOP“ д.о.о.  
Угриновачки пут бр. 27  
11 080 Земун

Предмет: Одговор на изјашњење о претходној заштити на кат. парцели бр. 3666 КО Врачар, Ул. Ђорђа Вајферта бр. 35 у Београду

Дописом упућеним Заводу за заштиту споменика културе града Београда, заведеним под бр. Р 1322/21 од 02.04.2021. године обратили сте се захтевом за издавање информације о статусу објекта на кат. парцели бр. 3666 КО Врачар, Ул. Ђорђа Вајферта бр. 35 у Београду, у сврху изјашњења да ли предметни објекат има споменичка својства и да ли је предложен за утврђивање за културно добро, извештавамо следеће:

Предметни објекат на кат. парцели бр. 3666 КО Врачар, Ул. Ђорђа Вајферта бр. 35 у Београду се налазио у оквиру целине „Котеж Неимар“, која је у складу са чланом 29. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“ бр. 71/94, 52/11- др. закон и 99/11- др. закон) била уписана у Евиденцију непокретности које уживају претходну заштиту (7.5. од 25.12.2017.године). Имајући у виду да су се мере заштите на предметној целини у складу са одредбама Закона о културним добрима примењивале до 25.12.2020. године, обавештавамо да у овом тренутку за интервенције на предметном објекту није потребно прибављање услова за предузимање мера техничке заштите и сагласности на пројекат и документацију из надлежности Завода за заштиту споменика културе града Београда.

Уколико Влада Републике Србије донесе одлуку о утврђивању „Котеж Неимара“ за културно добро, након објављивања акта о утврђивању у „Службеном гласнику Републике Србије“ предметни простор стиче правну заштиту, сматра се да су сопственици и корисници непокретности упознати са Одлуком, а Завод за заштиту споменика културе града Београда утврђује услове за предузимање мера техничке заштите за нове интервенције у оквиру културног добра и његове заштићене околине.

С обзиром на горе наведено, до доношења акта о утврђивању, Завод за заштиту споменика културе града Београда стоји на располагању за сва питања, сугестије и консултације уколико се укаже потреба, а све у циљу заштите и очувања споменичког наслеђа Београда.

Доставити:

- Наслову
- Архиви
- Рачуноводству



Директор

Оливера Вучковић

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА  
СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ  
Управа за ванредне ситуације у Београду  
број 217- 180/ 2021 од 9.4.2021. године  
Дана 12.4.2021. године, Београд  
Ул. Мије Ковачевића бр.2-4  
Београд

Министарство унутрашњих послова Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београду, на основу чл. 29 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС”, бр. 111/2009, бр. 20/2015 и 87/2018), решавајући по захтеву од 09.04.2021. године "Falcon Group" доо, Улица Палмира Тољатија 20, Београд, издаје:

**УСЛОВЕ У ПОГЛЕДУ МЕРА ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА И ЕКСПЛОЗИЈА  
У ПЛАНСКИМ ДОКУМЕНТИМА**

Управа за ванредне ситуације у Београду извршила је преглед поднеска и документацију која је приложена уз захтев за издавање мишљења које садржи услове заштите од пожара које је потребно предвидети кроз израду Урбанистичког пројекта ради стамбеног објекта у Улици Ђорђа Вајферта број 35, на катарстарској парцели број 3666 КО Врачар, Београд.

Обавештавамо Вас да је приликом израде Урбанистичког пројекта потребно у погледу мера заштите од пожара и експлозија имплементирати:

- 1) изворишта снабдевања водом и капацитет градске водоводне мреже који обезбеђују довољно количине воде за гашење пожара;
- 2) удаљеност између зона предвиђених за стамбене и објекте јавне намене и зона предвиђених за индустријске објекте и објекте специјалне намене;
- 3) приступне путеве и пролазе за ватрогасна возила до објеката;
- 4) безбедносне појасеве између објеката којима се спречава ширење пожара и експлозије, сигурносне удаљености између објеката или њихово пожарно одвајање;
- 5) могућности евакуације и спасавања људи.

За испуњење наведених захтева потребно је поштовати одредбе Закона о заштити од пожара (Службени гласник РС, бр.111/2009, 20/2015, 87/2018), Закона о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима ("Сл. Гласник РС", бр. 54/15) и правилника и стандарда који ближе регулишу изградњу објеката, а посебно наглашавамо:

1. Применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене ("Сл. Гласник РС" бр.22/2019)

У даљем поступку издавања локацијских услова за пројектовање и прикључење, потребно је прибавити Услове са аспекта мера заштите од пожара и експлозија од стране надлежног органа Министарства у поступку израде идејног решења за изградњу објеката, на основу којег ће се сагледати конкретни објекти, техничка решења, безбедносна растојања,...у складу са Уредбом о локацијским условима ("Сл. Гласник РС", бр. 115/2020).

ЈД

АКТ ДОСТАВИТИ:

1. Подносиоцу захтева
2. Писарници управе

НАЧЕЛНИК УПРАВЕ  
потпуковник полиције  
др Раде Милошевић

