

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

За санацију, реконструкцију и доградњу стамбеног објекта на КП бр. 3805 КО Врачар у улици Интернационалних бригада 61 у Београду



Београд, јул 2025.

УП за санацију, реконструкцију и доградњу стамбеног објекта на КП 3805 КО Врачар у улици Интернационалних
бригада бр. 61 у Београду

Носилац израде пројекта: Hidroplaning Design & Development д.о.о.
Хаџи Ђерина 4, Београд

Инвеститор: Sophie Djurasovic
Интернационалних бригада 61, Београд

Одговорни урбаниста: Милена Зиндовић, д.и.а
бр. Лиценце: 200 1585 17

Одговорни урбаниста:



Милена Зиндовић, д.и.а.

Hidroplaning Design & Development д.о.о.

Марија Стефановић Рупар

Садржај урбанистичког пројекта

I. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА.....	5
I.1. Решење о оснивању из АПРа	6
I.2. Решење о одговорном урбанисти	8
I.3. Лиценца одговорног урбанисте	9
I.4. Изјава одговорног урбанисте	11
II. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УП-а	12
II.1. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УП-а.....	12
II.2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ.....	12
ПРАВНИ ОСНОВ	12
ПЛАНСКИ ОСНОВ	12
ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГРАДА БЕОГРАДА.....	12
II.3. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА.....	16
II.4. ОБРАЗЛОЖЕЊЕ РЕШЕЊА И УСЛОВИ УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА	17
ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА.....	17
ОПИС РЕШЕЊА	18
НАМЕНА ПОВРШИНА	22
РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА	22
ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА.....	23
ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	24
ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ	24
НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА	25
УПОРЕДНИ УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ.....	25
II.5. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНЕ МРЕЖЕ	26
ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА	26
ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА	26
ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ	26
ТОПЛОВОД.....	26
ГАСОВОД.....	26
II.6. МЕРЕ ЗАШТИТЕ	26
МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ	26
МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА.....	27
МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА	28

II.7.	ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ	28
II.8.	СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	28
III.	ГРАФИЧКИ ДЕО УП-а	29
III.1.	ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГРАДА БЕОГРАДА	30
01 –	ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА	30
02 –	САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ И ПРИМАРНА САОБРАЋАЈНА МРЕЖА	31
03 –	ПОДЕЛА НА ЗОНЕ СА ИСТИМ ПРАВИЛИМА ГРАЂЕЊА	32
04 –	НАЧИН СПРОВОЂЕЊА ПЛАНА	33
III.2.	ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	35
05 –	ШИРА СИТУАЦИЈА СА ОБУХВАТОМ УП-а	35
06 –	КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ОБУХВАТОМ УП-а	36
07 –	ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ СА ОСНОВОМ ПРИЗЕМЉА	37
08 –	ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ СА ОСНОВОМ КРОВА	38
09 –	СИНХРОН ПЛАН	39
IV.	ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ	40
IV.1.	Насловна страна пројекта архитектуре	41
IV.2.	Садржај пројекта архитектуре	42
IV.3.	Решење о именовању одговорног пројектанта пројекта архитектуре	43
IV.4.	Лиценца одговорног пројектанта архитектуре	44
IV.5.	Изјава одговорног пројектанта архитектуре	46
IV.6.	Текстуална документација пројекта архитектуре	47
IV.7.	Нумеричка документација пројекта архитектуре	62
IV.8.	Графичка документација пројекта архитектуре	64
V.	ОСТАЛА ДОКУМЕНТАЦИЈА	116
V.1.	Копија катастарског плана	117
V.2.	Копија катастарског плана подземних водова	118
V.3.	Катастарско-топографски план	119
V.4.	Информација о локацији	120
V.5.	Услови Завода за заштиту споменика културе града Београда	124
V.6.	Уговор о закупу паркинг места	127
V.7.	Сагласност суседа	130

I. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- I.1 Решење о оснивању из АПРа
- I.2 Решење о одређивању одговорног урбанисте
- I.3 Лиценца одговорног урбанисте
- I.4 Изјава одговорног урбанисте



Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000198717075

Регистар привредних субјеката
БД 26469/2022

Дана, 29.03.2022. 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 и 105/2021), одлучујући о регистрационој пријави промене података код Предузеће за пројектовање инжињеринг и управљање некретностима HIDROPLANING DESIGN AND DEVELOPMENT DOO Beograd-Vračar, матични број: 21160377, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Марија Стефановић Рупар

доноси

РЕШЕЊЕ

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

Предузеће за пројектовање инжињеринг и управљање некретностима HIDROPLANING DESIGN AND DEVELOPMENT DOO Beograd-Vračar

Регистарски/матични број: 21160377

и то следећих промена:

Промена претежне делатности:

Брише се:

7112 - Инжењерске делатности и техничко саветовање

Уписује се:

7111 - Архитектонска делатност

Промена законских заступника:

Физичка лица:

Брише се:

- Име и презиме: Срђан Бијелић

ЈМБГ: 1203964710025

Функција у привредном субјекту: Директор

Начин заступања: самостално

Уписује се:

- Име и презиме: Марија Стефановић Рупар

ЈМБГ: 2703976715231

Функција у привредном субјекту: Директор

Начин заступања: самостално

Образложење

Поступајући у складу са одредбом члана 17. став 3. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, подношењем регистрационе пријаве број БД 26469/2022, дана 24.03.2022. године, подносилац је стекао право на плаћање умањеног износа накнаде, засновано подношењем пријаве која је решењем регистратора БД 22773/2022 од 18.03.2022 одбачена, јер је утврђено да нису испуњени услови из члана 14. став 1. тачка 5), тачка 6) и тачка 9) истог Закона.

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.

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, 75/2018, 73/2019, 15/2020, 91/2020, 11/2021 и 66/2021).

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 490,00 динара и решење по жалби у износу од 570,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

УП за санацију, реконструкцију и доградњу стамбеног објекта на КП 3805 КО Врачар у улици Интернационалних бригада бр. 61 у Београду

I.2. Решење о одговорном урбанисти

На основу Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09 – исп., 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 -УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23), и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 32/19), доносим следеће:

РЕШЕЊЕ О ОДГОВОРНОМ УРБАНИСТИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА САНАЦИЈУ, РЕКОНСТРУКЦИЈУ И ДОГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА НА КП БР.3805 КО ВРАЧАР У УЛИЦИ ИНТЕРНАЦИОНАЛНИХ БРИГАДА БР.61 У БЕОГРАДУ

За одговорног урбанисту за потребе израде Урбанистичког пројекта за санацију, реконструкцију и доградњу стамбеног објекта на КП бр.3805 КО Врачар у улици Интернационалних бригада бр.61 у Београду инвеститора Sophie Djurasovic из Београда, улица Интернационалних бригада бр. 61, одређујем:

Милену Зиндовић, д.и.а.

Лиценца бр. 200 1585 17

Именована испуњава услове у погледу стручне спреме, стручног испита и стручног искуства да може самостално руководити и израђивати техничку документацију, односно делове техничке документације.

Марија Стефановић Рупар
Hidroplaning Design & Development д.о.о.



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Закључка Владе 05 број 021-2369/2017 од 06. априла 2017. године

МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
утврђује да је

Милена З. Зиндовић

дипломирани инжењер архитектуре
ЛИБ 12582071238

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1585 17



У Београду,
4. августа 2017. године

ПОТПРЕДСЕДНИЦА ВЛАДЕ
И МИНИСТАРКА

Зорана З. Михајловић
Проф. др
Зорана З. Михајловић

Број: 02-12/2024-30859
Београд, 03.12.2024. 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 Милена З. Зиндовић, дипл. инж. арх.
лиценца број

200 1585 17

**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 05.12.2025.
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске
коморе Србије



Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије

Михајло Мишић, дипл. грађ. инж.

УП за санацију, реконструкцију и доградњу стамбеног објекта на КП 3805 КО Врачар у улици Интернационалних бригада бр. 61 у Београду

I.4. Изјава одговорног урбанисте

На основу одредби Закона 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, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019 - др. Закон, 9/20, 52/21 и 62/2023) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 32/19),

као одговорни урбаниста за израду Урбанистичког пројекта за санацију, реконструкцију и доградњу стамбеног објекта на КП бр.3805 КО Врачар у улици Интернационалних бригада бр.61 у Београду,

Милена Зиндовић, дипл.инж.арх, M.Arch.

ИЗЈАВЉУЈЕМ

Да је урбанистички пројекат за реконструкцију и доградњу стамбеног објекта на КП бр.3805 КО Врачар у улици Интернационалних бригада бр.61 у Београду, израђен у складу са Законом о планирању и изградњи и прописима донетим на основу Закона, као и да је израђен у складу са важећим Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд целине I-XIX ("Службени лист града Београда" број 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23).

Одговорни урбаниста:



Милену Зиндовић, д.и.а.

Лиценца бр. 200 1585 17

II. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УП-а

II.1. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УП-а

Повод за израду овог урбанистичког пројекта ја Захтев инвеститора за санацијом, реконструкцијом и доградњом постојећег стамбеног објекта на катастарској парцели број 3805 КО Врачар, у улици Интернационалних бригада бр.61 у Београду.

Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд целине I-XIX ("Службени лист града Београда" број 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23) за површине у којима се налазе предметне катастарске парцеле дефинисано је спровођење непосредном применом правила грађења израдом Урбанистичког пројекта.

Циљ израде урбанистичког пројекта је утврђивање урбанистичких услова за планирану санацију, реконструкцију и доградњу, а све у границама параметара задатих важећим ПГР-ом.

II.2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

ПРАВНИ ОСНОВ

- Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09 – исп., 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 -УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23)
- Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, број 32/19)
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС”, број 22/15)

ПЛАНСКИ ОСНОВ

- План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд целине I-XIX ("Службени лист града Београда" број 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23)

ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГРАДА БЕОГРАДА

Предметна катастарска парцела бр. 3805 КО Врачар се у обухвату Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд целине I-XIX ("Службени лист града Београда" број 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23), којим је дефинисана намена, правила грађења и правила уређења локације и који представља плански основ за израду урбанистичког пројекта.

Обухват овог урбанистичког пројекта се налази на територији општине Врачар у Београду, у планској Целини 2 – Булевар краља Александра, Јужни булевар, Звездара, у зони **2.С6.3** која је дефинисана као зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање. Према правилима важећег Плана генералне регулације предметне катастарске парцеле се налазе у зони непосредне примене правила грађења израдом Урбанистичког пројекта.

	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ТРАНСФОРМАЦИЈЕ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ДЕЛИМИЧНО ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ 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. Постојеће парцеле чији је фронт према саобраћајници мањи од 6 m, парцеле неправилног облика, као и парцеле површине мање од 150 m², не представљају парцеле на којима је могућа изградња - нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта 12.0m и минималну површину парцеле 300m² - дозвољено је одступање 10% од минималне површине грађевинске парцеле уколико се део катастарске парцеле одузима за формирање јавне саобраћајне површине
индекс заузетости парцеле	- максимални индекс заузетости на парцели је „3“= 50% - максимални индекс заузетости угаоних објеката се може увећати за 15%
висина објекта	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.
заштита културног наслеђа	У заштићеним целинама и зонама, висина венца и архитектонско обликовање објекта се одређује у складу са условима надлежне институције за заштиту споменика културе
изградња нових објеката и положај објекта на парцели	- објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама. Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и према бочним и задњом границом парцеле. - објекат, према положају на парцели је слободностојећи. Објекат може бити и једнострано узидан уколико на суседној парцели постоји узидан објекат. - Слободностојећи објекти се могу градити на парцелама ширине фронта већег или једнаког 12.0 m. - у односу на регулациону линију грађевинска линија је на на минималном растојању од 3.0 m

	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.
растојање од бочне границе парцеле	Уколико је објект повучен 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.
растојање од задње границе парцеле	Растојање стамбених објеката од задње границе парцеле је минимално: $\frac{1}{2}$ висине објекта - изузетно $\frac{1}{3}$ висине објекта уколико је дубина парцеле мања или једнака 15 m, али само са отворима помоћних просторија, - изузетно мања растојања условљена специфичним обликом и пропорцијама парцеле и изградњом у непосредном суседству могу се утврдити израдом урбанистичког пројекта. - За угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле и растојања од бочних суседних објеката.
помоћни објекти	- помоћни објекти за потребе гаражирања возила и оставе се постављају према правилима за стамбене објекте, максималне површине 30m². - помоћни објект може бити и на граници са суседном парцелом (бочном или задњом) уколико је на том месту и раније био објект.
кота приземља	- кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1.6m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте за објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0.2m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте - 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.
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	- 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 - 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 објект уклања и замењује другим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони.
услови за слободне и зелене површине	- минимални проценат слободних површина на парцели је 55% - Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова одземних објеката) износи 15%
решење паркирања	паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, према нормативима 1.3 ПМ по стану

	У случају доградње и реконструкције, постојећег објекта, као и за објекте у пешачким зонама, уколико није могуће реализовати потребан број паркинг места унутар грађевинске парцеле, потребан број паркинг места за стационирање возила могуће је обезбедити ван парцеле на којој се налази предметни објект, у зони петоминутне пешачке изохроне (до 400 m). Уколико је објект са предбаштом, односно, уколико је грађевинска линија увучена у односу на регулациону линију, тај простор се може користити за паркирање (гаражирање) при чему маневрски простор за приступ паркингу (гаражи) мора бити на парцели, односно, није дозвољено маневрисање преко јавне саобраћајне површине (тротоара). • максимална заузетост подземном гаражом је 85% површине парцеле • 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
архитектонско обликовање	Објекте пројектовати у духу савремене архитектуре, Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаје и ускладити га са стилским карактеристикама објекта. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију. Приликом пројектовања објекта који се налазе на граници са зоном мање спратности обезбедити складно повезивање венаца на објектима, степеновањем спратности, везним елементима или елементима на фасади. • 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. • висина наизглед 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. • мансардни кров мора бити искључиво у габариту објекта (без препуста) пројектован као традиционални мансардни кров уписан у полукруг, максимална висина прелома косине мансардног крова износи 2.2m од коте пода поткровља. • прозорски отвори се могу решавати као кровне баце или кровни прозори. у оквиру кровне баце се формирају излази на терасу или лођу. • 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. • кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен
услови за оградивање парцеле	• 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. • дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1.4 m • уколико је ограда транспарентна изводи се тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде • парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле

минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	• нови објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије
инжењерскогеолошки услови	• Доградња и надзиђивање постојећих објеката је могуће ако се истраживањима утврди да су исти фундиран на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објекат. • Постојеће објекте, односно њихове темеље штитити адекватним геотехничким мерама . • Новопланиране објекте у оквиру реона IА1, 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 бр. 88/11) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања (Службени гласник РС бр. 51/96).

Изводи из графичких прилог Плана генералне регулације насеља саставни су део пројекта и налазе се у графичком делу урбанистичког пројекта.

II.3.ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистичким пројектом обухваћена је катастарска парцела број 3805 КО Врачар. Укупна површина у обухвату урбанистичког пројекта износи 311 m².

Предметна катастарска парцела налази се у улици Интернационалних бригада бр.61, градска општина Врачар. Према копији плана и препису из листа непокретности, који су саставни део документације пројекта, на предметној парцели евидентиран је стамбени објекат – породична стамбена зграда са три стана.

Обухват овог урбанистичког пројекта се налази на територији општине Врачар у Београду, у планској Целини 2 – Булевар краља Александра, Јужни булевар, Звездара, у зони **2.С6.3** која је дефинисана као зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање. Према правилима важећег Плана генералне регулације предметне катастарске парцеле се налазе у зони непосредне примене правила грађења израдом Урбанистичког пројекта.

Предметна катастарска парцела, која је обухваћена урбанистичким пројектом, налази се у оквиру целине „Котеж Неимар“, која ужива статус претходне заштите (ев. лист бр. 7.23 од 21.02.2024.).

УП за санацију, реконструкцију и доградњу стамбеног објекта на КП 3805 КО Врачар у улици Интернационалних бригада бр. 61 у Београду

Урбанистичким пројектом приказана је и шира ситуација ради дефинисања положаја објекта.

Граница Урбанистичког пројекта дата је у свим графичким прилозима УП-а.

II.4. ОБРАЗЛОЖЕЊЕ РЕШЕЊА И УСЛОВИ УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Урбанистичким пројектом дефинишу се урбанистички услови за планирану доградњу постојећег објекта приказану у Идејном решењу које је саставни део УП-а, а у складу са одредбама важећег плана.

Предметна катастарска парцела КП 3805 КО Врачар је правилног облика, површине 311 m², са ширином фронта према улици Интернационалних бригада 12.3 m. У складу са условима из важећег плана, предметна парцела испуњава услове за грађевинску парцелу, што омогућава планирање жељених интервенција на објекту који сте на њој налази.

ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Постојећи стамбени објект у улици Интернационалних бригада 61 је изграђен 1933/34. године и очуван је у својој оригиналној архитектури. Објект је спратности Су+П+1+Пс, слободностојећи, повучен од регулационе линије око 5 m, формирајући заједно са суседним објектима доминантну грађевинску линију улице.

Предметна катастарска парцела КП 3805 КО Врачар има нагиб према улици Интернационалних бригада, те је простор око објекта решен каскадно, а према суседима су формиране каскадне ограде. Кота пода сутерена постојећег објекта је од коте приступне улице издигнут за 1.84 m. Ниво сутерена је са задње стране објекта потпуно укопан. Иза објекта формирано је и задње двориште, у висини пода приземља, денивелисано у односу на приступну коту улице у висини око 4.7 m, коме се приступ остварује са стране објекта, степеништем. Задњи сусед је на око 1.5 m вишој коти од коте задњег дворишта.

Према копији плана и препису из листа непокретности, који су саставни део документације пројекта, предметни стамбени објект води се као у евиденцији РГЗ-а као породична стамбена зграда са три стана.

У објект се улази са бочне стране, на сутеренском нивоу, где се налази и један од три стана. Из сутеренског нивоа се преко степенишне вертикале приступа становима у приземљу и на првом спрату. Сва три стана су трособне структуре и сличних диспозиција просторија.

На нивоу повученог спрата приступа се кровној тераси која по ободу има зидану ограду / атику висине 100cm. Одводњавање крова изведено је кроз фасадно платно, са видљивим олучним вертикалама на предњој фасади.

Очувана је оригинални улични изглед објекта са израженом фасадном орнаментиком у виду два барелефа. Фасадни малтер у горњој зони је у лошем стању, потпуно отпао на деловима, са видљивом опеком.

Доња зона фасаде објекта, на предњој и бочним странама, обрађена је рустично у висини сутеренског нивоа, као пикована фасада, формирајући визуелну соклу. Горњи делови свих фасада су обрађени фасадним малтером, које је највише оштећен на предњој и задњој фасади.

Задња фасада је претрпела одређене измене попут застакљивања терасе, а на свим фасадама постављене су и спољне јединице клима уређаја.

На регулацији парцеле налази се ограда, делимично зидана делимично транспарента, са три пешачке капије. И са бочних и задње стране парцеле постоје зидане ограде према суседима.



Постојеће стање објекта

ОПИС РЕШЕЊА

Овим урбанистичким пројектом и идејним решењем које је његов саставни део планирана је доградња постојећег слободностојећег објекта на КП 3805 КО Врачар, са његове задње стране. Уз оквиру радова на доградњи, предвиђена је и реконструкција и санација постојећих делова објекта који се задржавају, све у складу са условима Завода за заштиту споменика културе града Београда.

У оквиру планиране реконструкције објекта, предвиђена је доградња која не подразумева задирање у постојећу архитектонску структуру објекта. Постојећи објекат се чува, и у смислу сагледавања са улице и очувања вредности амбијенталне целине „Котеж-Неимар“ овим пројектом се уносе значајне измене и задржавају се постојеће архитектонско-урбанистичке вредности.

Постојећи објекат се дограђује само са задње стране, тако да се проширују корисне стамбене површине објекта на свим етажама. Укупна бруто површина дограђеног дела објекта је 208 m². Помоћни објекат који се у постојећем стању налази иза главног објекта се уклања.

Постојећа позиција улаза у објекат се задржава. Уз постојећу степенишну вертикалу додаје се лифтовско окно и лифт којим се повезују све етаже објекта. Задржава се постојећи број посебних делова, односно три стана, распоређена по вертикали објекта, с тим што се повећава корисна површина сваког од посебних делова.

Постојећи повучени спрат проширен је на ширину целог објекта, али је задржано постојеће удаљење од предње фасаде. На овај начин минимално се утиче на изглед постојећег објекта са улице, а постиже се адекватно функционално решење.

Постојећа улична фасада објекта у потпуности је задржана, док је доградња објекта планирана тако да се не сагледава са јавног простора улице, како показују упоредне визуелизације.

УП за санацију, реконструкцију и доградњу стамбеног објекта на КП 3805 КО Врачар у улици Интернационалних бригада бр. 61 у Београду



Постојећи изглед објекта са окружењем



Планирани изглед објекта након доградње

УП за санацију, реконструкцију и доградњу стамбеног објекта на КП 3805 КО Врачар у улици Интернационалних бригада бр. 61 у Београду



Постојеће сагледавање објекта из улице Интернационалних бригада



Након доградње не мења се изглед објекта из улице Интернационалних бригада

УП за санацију, реконструкцију и доградњу стамбеног објекта на КП 3805 КО Врачар у улици Интернационалних бригада бр. 61 у Београду



Перспективни приказ постојећег објекта



Перспективни приказ објекта након планиране доградње

НАМЕНА ПОВРШИНА

Основна и компатибилне намене дефинисане су одредбама ПГР грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд целине I-XIX ("Службени лист града Београда" број 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23).

Обухват овог урбанистичког пројекта се према важећем ПГР-у налази у зони **2.С6.3** која је дефинисана као зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање.

Важећим ПГР-ом дефинисано је вишепородично становање као основна намена у овој зони, а као компатибилне намене наведени су комерцијални садржаји из области трговине, администрације и услужних делатности које не угрожавају животну средину.

На предметној парцели урбанистичким пројектом, и идејним решењем које је његов саставни део, задржава се постојећа стамбена намена – становање. На парцели нема компатибилних намена.

РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА

Елементи регулације и нивелације преузети су из важећег Плана генералне регулације, и приказани су у Изводима из ПГР-а који се налазе у графичком делу Урбанистичког пројекта.

Терен је у нагибу према улици Интернационалних бригада, и у постојећем стању решен терасастом диспозицијом предбаште и задњег дворишта, која су међусобно повезана спољним степеницама.

Колски и пешачки приступ парцели је са коте тротоара 120.10 мнв. У постојећем стању на регулационој линији је постављена зидана ограда са три пешачке капије. Од сваке од капија степеништем се пење на ниво предбаште, која се налази на коти сутеренске етаже.

Позиција улаза у објект се задржава, и он се налази на нивоу етаже сутерена које ја на коти +/- 0,00 m (апсолутна кота 121,94 мнв).

Етажа сутерена је потпуно укупана са задње стране, где на нивоу приземља постоји задње двориште.

Кота приземља се такође задржава, и она је на на +2,90 m од коте приступа, односно апсолутна кота 124,84 мнв.

Постојећи приступни нивои и етаже објекта се задржавају, али се планираним решењем на нивоу тротара уводи једно паркинг место (димензија паркинг места 2,5 x 4,80 m) и две зелене површине. У складу са условима надлежног Завода за заштиту споменика културе, мења се изглед ограде објекта тако да се задржавају две бочне пешачке капије и спољна степеништа бочно од објекта, а уводи се нова колска капија како би се омогућио приступ паркинг месту.

Висина објекта

У заштићеним целинама и зонама, висина венца и архитектонско обликовање објекта се одређује у складу са условима надлежне институције за заштиту споменика културе.

Условима из важећег ПГР-а дефинисана је 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.

Планирана спратност објекта је Су+П+1+Пс, а коте подова дограђеног дела објекта одговарају котама подова постојећег објекта. Постојећи повучени спрат (приступ кровној тераси) се дограђује тако да габарит

УП за санацију, реконструкцију и доградњу стамбеног објекта на КП 3805 КО Врачар у улици Интернационалних бригада бр. 61 у Београду

повученог спрата заузима целу ширину објекта али се задржава његово удаљење од предње фасаде (4.38 m) како се не би реметио изглед објекта са улице.

Венац предње фасаде објекта је на 10,9 m од коте приступа.

Венац повученог спрата је на 13,35 m од коте приступа.

ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА

Важећим ПРГ-ом, за зону 2.С6.3 предвиђено је да се 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.

Задржава се постојећа грађевинска линија објекта са предње стране, која је од регулационе линије према улици Интернационалних бригада, одмакнута 4.9 m.

Обзиром да је објект део целине „Котеж Неимар“, која ужива статус претходне заштите, и да је условима надлежног Завода за заштиту споменика културе предвиђено његово задржавање, задржавају се постојеће бочне грађевинске линије за постојећи део објекта.

Удаљења постојећег објекта од бочних ивица парцеле варирају, обзиром да објект није пројектован идеално пратећи закривљење граница парцеле, већ као грађевинска целина са правилном правоугаоном основом ширине 8.8 m. Иако адекватне ширине, услед свог облика постојећи објект делимично поштује а делимично излази из ПГР-ом дефинисаних грађевинских линија. Са десне стране постојећи објект, у делу где је најближи граници са суседном парцелом КП бр. 3804 КО Врачар, удаљен је 1.5 m, што одговара условима прописаним ПГР-ом.

Са леве стране, удаљености од границе са суседном парцелом КП бр. 3806 КО Врачар варирају, па је објект удаљен најмање 1 m, а највише 1,6 m. Грађевинске линије се задржавају на овим удаљеностима из разлога задржавања и заштите постојећег објекта, као вредног објекта и дела заштићене амбијенталне целине „Котеж-Неимар“, уз сагласност суседа.

Део објекта који се дограђује са задње стране одмакнут је 1.5 m од бочних граница парцеле у складу са правилима градње дефинисаним важећим ПГР-ом за предметну зону и уклопљен у задату зону изградње, како је приказано на графичким прилозима пројекта. На бочним фасадама нису предвиђени отвори са стандардним парапетом, већ отвори са високим парапетом, у складу са важећим планом.

Растојање објекта од задње границе парцеле планом је дефинисано као $\frac{1}{2}$ висине објекта, с тим што се мања растојања условљена специфичним обликом и пропорцијама парцеле и изградњом у непосредном суседству могу се утврдити израдом урбанистичког пројекта. На предметној локацији, растојање од задње границе парцеле дефинисано је у односу на коту терена задњег суседа, обзиром да је постојећи објект, као и његово задње двориште, укопан у односу на нагиб терена према улици Интернационалних бригада.

Висина венца повученог спрата од коте терена задњег суседа износи 7.97 m, чиме је минимално растојање од задње границе парцеле постављено на 3.98 m. Планирана доградња не искоришћава максимално овако дефинисану грађевинску зону, већ су растојања задње фасаде од задње границе парцеле већа од минималних. У северо-западном углу парцеле, где је објект најближи, та удаљеност износи 4.5 m док је на другом крају то растојање прелази 6 m услед разлика у облику основе објекта и парцеле.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

ПГР-ом грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд целине I-XIX ("Службени лист града Београда" број 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23) дефинисана су правила уређења и правила грађења за предметну парцелу.

Правилима изградње дефинисана су и правила и услови за интервенције на постојећим објектима, где се наводи да се сви постојећи објекти на парцели могу реконструисати или доградити у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења, уколико положај објекта према регулационој линији задовољава услов дефинисан општим правилима.

Планом је дефинисан максимални индекс заузетости на парцели је „3“= 50%. Обзиром да је у постојећем стању постигнут индекс заузетости на парцели од 33%, омогућена је доградња објекта у складу са условима из ПГР-а. Планираном интервенцијом остварен је индекс заузетости на парцели од 46%.

Све интервенције (радови) на објектима морају бити у складу са правилима из важећег плана и мерама заштите уколико постоје за предметни простор. За све интервенције на објектима под заштитом меродавних услова надлежне институције за заштиту културних добара.

Доградња објекта подразумева проширење основе постојећег објекта према условима за парцеле типа блока у којем се интервенција изводи.

Новосаграђени делови објекта морају својим димензијама, материјалима и стилом да се уклапају како са старијим објектом, тако и са околним објектима.

Надзиђивање предметних објеката је могуће ако се истраживањима утврди да је исти фундиран на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објекат. У супротном потребно је спровести одговарајуће интервенције на темељима као санационе мере или пак у терену, како би се омогућило прихватање додатног оптерећења.

У даљим фазама пројектовања могућа је прерасподела и измена унутрашње организације простора у оквиру постигнутих габарита, волумена, прописаних норматива и дозвољених урбанистичких параметара.

ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ

Предметној катастарској парцели у обухвату УП-а приступа се из улице Интернационалних бригада, која је важећим ПГР-ом дефинисана као јавна саобраћајна површина.

Планираном интервенцијом и формирањем нове оgrade, задржавају се две пешачке капије у крајевима парцеле, и уводи се нова колска капија како би се омогућио приступ планираном паркингу месту које се налази унутар граница парцеле, у предбашти објекта. Ово решење капије и паркинга у предбашти објекта усаглашено је са надлежним Заводом за заштиту споменика културе града Београда, и условима који су саставни део документације УП-а.

Паркирање

У постојећем стању на предметној парцели није обезбеђен паркинг ни за један од три стана која се налазе у објекту. Обзиром да планираном доградњом постојећег објекта није предвиђено повећање капацитета објекта, односно повећање броја станова, није обавезно обезбеђивање додатних паркинских места.

Међутим, услед потреба власника објекта, инвеститор је закупио 2 паркинских места у непосредној близини објекта, на удаљености мањој од 400 m. Уговор о закупу приложен је у документацији пројекта.

НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Важећим ПГР-ом дефинисани су услови за слободне и зелене површине за предметну зону:

- максимални индекс заузетости на парцели је „3“= 50%
- минимални проценат слободних површина на парцели је 50%
- минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 15%

Идејним решењем задржава се положај објекта у средишњем делу парцеле. Са стране објекта задржавају се стазе за приступ објекту, чија је денивелација решена степеништима. И након планиране доградње испред објекта ће постојати предбашта, у складу са типологијом изградње на Неимарској падини, као и мало двориште иза објекта.

Планираним интервенцијама у предбашти објекта планирана су две зелене површине у директном контакту са тлом оивичене баштенским ивичњаком.

У делу дворишта иза објекта, услед рушења помоћног објекта, такође се планира формирање зелене површине у директном контакту са тлом.

Овим интервенцијама укупна површина зелених повећава се на 51.7 m², односно 16.6%, што је у складу са правилима дефинисаним важећим ПГР-ом.

Парцела је у постојећем стању оградама према свим суседима, које се у потпуности задржавају. Постојећа ограда према улици се преправља у складу са условима надлежног Завода за заштиту споменика културе.

УПОРЕДНИ УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

У наставку су табеларно дати упоредни урбанистички параметри за обухват урбанистичког пројекта

Табела 1 – Упоредни урбанистички параметри

урбанистички параметри за зону 2.С6.3	Планирани	Постојећи	Остварени
Површина грађевинске парцеле	Мин. 300 m ²	311 m ²	311 m ²
Ширина парцеле према приступној улици	Мин. 12 m	12.3 m	12.3 m
Индекс заузетости / под објектом	Макс. 50% / 155 m ²	33% / 103 m ²	45% / 139 m ²
Висина венца	Макс. 12 m	10.8 m	10.8 m
Спратност објекта	П+2+Пк(Пс)	Су+П+1	Су+П+1+Пс
БРГП објекта	-	312 m ²	553 m ²
Проценат слободних површина	Мин. 50%	67%	54%
Проценат зелених површина у директном контакту са тлом	Мин. 15% / 47 m ²	17 m ² /5.5%	51.7 m ² /16.6%
Број стамбених јединица	Макс. 4 по објекту	3	3
Норматив за паркинг места	1.3ПМ / 1 стамбена јединица	0 ПМ	2 ПМ у закупу у непосредној близини

II.5. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНЕ МРЕЖЕ

За потребе изградње планираних објеката, у складу са наменом и другим условима урбанистичког плана, инвеститор ће поднети захтев за Локацијске услове којим ће се дефинисати, осим услова за изградњу објеката и услови за прикључење инсталација на уличне инфраструктурне мреже.

Према минималном степену опремљености комуналном инфраструктуром, објекти морају имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију и телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.

Трасе постојеће инфраструктуре приказане су у Копији плана водова која је саставни део документације пројекта. Планиране и постојеће уличне мреже приказане су у графичком прилогу *Синхрон план*, лист бр.05, у размери 1:100.

ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

Планираном интервенцијом на постојећем објекту не повећава се број прикључака, те се у складу са тим задржава постојећи прикључак објекта на водоводну мрежу и постојећи капацитети.

Планираном интервенцијом на постојећем објекту не повећава се број прикључака санитарних уређаја, те се у складу са тим задржава постојећи прикључак објекта на канализациону мрежу и постојећи капацитети.

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА

Планираном интервенцијом на постојећем објекту не повећава се број и капацитет електроенергетских прикључака, те се задржава постојеће електрично бројило и прикључак на електродистрибутивну мрежу.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ

Планираном интервенцијом на постојећем објекту задржава се постојећи телекомуникациони прикључак.

ТОПЛОВОД

Планираном интервенцијом у стану 304 не повећава се број грејних тела и капацитет топловодне мреже, те се задржава постојећи прикључак на топловод.

ГАСОВОД

На предметном подручју не постоји нити је планирана гасоводна мрежа.

II.6. МЕРЕ ЗАШТИТЕ

МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Планираним интервенцијама на постојећем објекту задржавају се постојећи прикључци на комуналну инфраструктуру, а планиран се осавремењивање и повећање ефикасности унутрашњих инсталација и опреме у објекту, у циљу његовог прилагођавања савременим стандардима становања.

Планираном интервенцијом предвиђа се и побољшање енергетске ефикасности објекта, у циљу остваривања бољег унутрашњег термалног комфора у стамбеним просторима и смањењу топлотних губитака.

У складу са Законом, у току израде пројектне документације, у циљу прибављања грађевинске дозволе за планирану санацију, реконструкцију и доградњу објекта, потребно је израдити и План управљања отпадом од грађења и рушења, на који сагласност даје орган јединице локалне самоуправа надлежан за заштиту животне средине.

МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Предметна катастарска парцела које је обухваћена урбанистичким пројектом, налази се налазе се у оквиру целине „Котеж Неимар“, која ужива статус претходне заштите (ев. лист бр. 7.23 од 21.02.2024.).

Пре израде урбанистичког пројекта прибављени су Услови за предузимање мера техничке заштите за потребе израде урбанистичког пројекта, број 67-54/2024 од 12.11.2024, од Завода за заштиту споменика културе града Београда.

У предметним условима надлежног Завода за заштиту споменика културе дати су следећи услови:

- Приликом планирања и пројектовања санације, реконструкције и доградње стамбеног објекта применити принципе интегративне заштите. Све интервенције у оквиру КП бр. 3805 КО Врачар морају бити у функцији очувања споменичких вредности простора као дела целине „Котеж Неимар“ која ужива статус претходне заштите. Очување капацитета простора и амбијента као мирне стамбене зоне, очување затечене историјске урбане матрице, поштовање урбанистичких и архитектонских вредности простора – слободностојећи објекти на повученој регулацији са предбаштама, као наслеђени тип грађења.
- Санацију, реконструкцију и доградњу објекта на КП 3805 КО Врачар, у улици Интернационалних бригада бр.61 у Београду планирати према параметрима који проистичу из услова за предузимање мера техничке заштите, а који се базирају на очувању амбијента, карактера и интегритета простора и објеката. Максимални параметри предвиђени планским документом – План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд целине I-XIX ("Службени лист града Београда" број 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21), као Измене и допуне Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд целине I-XIX, I фаза – 2. етапа ("Службени лист града Београда" број 27/22 од 01.03.2022.године) представљају оквир у коме се условима за предузимање мера техничке заштите прецизира степен интервенција, висине венца и обликовање објекта
- Планиране интервенције на постојећем објекту је могуће пројектовати као доградњу на дворишној страни објекта, која се не сагледава са јавног простора улице, као и проширење повучене етаже на целу ширину објекта
- Доградњу у залеђу објекта планирати као функционално проширење постојећег објекта у целој висини, при чему је неопходно предвидети очување озелењене баште у што већем проценту
- Повучену етажу планирати проширењем постојеће повучене етаже тако да њено предње фасадно платно остане на истој позицији као постојеће у односу на грађевинску линију према јавној површини улице. Кров изнад повученог спрата решавати као плитак коси кров минималног кровног нагиба до 15 степени са одговарајућим кровним покривачем (покривач од лима) или као раван непроходан кров
- Позицију отвора на проширеном делу повучене етаже по вертикали усагласити са отворима на нижим етажама
- Планираним решењем нови, надзидани и дозидани део објекта архитектонски уклопити и усагласити са делом објекта који се задржава у постојећем стању. Архитектонским обликовањем и материјализацијом надзидани део прилагодити постојећем објекту, тако да са њим чини јединствену целину, како у смислу обликовања, тако и материјализације
- Планираним интервенцијама не све да се угрози статичка безбедност и стабилност предметног објекта
- Паркирање решити у оквиру парцеле (1 паркинг место)
- Предвидети ограду на регулационој линији. Начином оградивања према јавној површини улице треба дефинисати везу за архитектуром куће, ритам пуних и празних површина и материјализацију, тако да она представља транспоновано решење садашње ограде, усклађено са пешачким и колским приступом објекту
- Двориште озеленити уз адекватно партерно уређење
- Пројекат радити у складу са грађевинским стандардима, прописима и нормама везаним за пројектовање стамбених објеката

УП за санацију, реконструкцију и доградњу стамбеног објекта на КП 3805 КО Врачар у улици Интернационалних бригада бр. 61 у Београду

- Током израде Идејног и Пројекта за грађевинску дозволу препоручена је сарадња са стручном службом Завода за заштиту споменика културе града Београда
- Пројекат и документација морају бити израђени на основу изнетих услова за предузимање мера техничке заштите

МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА

Ради заштите од земљотреса, објекат пројектовати у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објекта високоградње у сеизмичким подручјима („Сл. лист СФРЈ”, бр. 52/90); Све прорачуне сеизмичке стабилности заснивати на посебно израђеним подацима микросеизмичке реонизације.

II.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.

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, 101/15, 95/18, 40/21) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања (Службени гласник РС бр. 51/96).

II.8. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

Овај Урбанистички пројекат је основ за издавање Локацијских услова, у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23).

У даљим фазама пројектовања могућа је прерасподела и измена унутрашње организације простора у оквиру постигнутих габарита, волумена, прописаних норматива и дозвољених урбанистичких параметара.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА
Милена
Зиндовић
д.и.а.
200 1585 17

Милена Зиндовић, д.и.а.
бр. лиценце 200 1585 17

III. ГРАФИЧКИ ДЕО УП-а

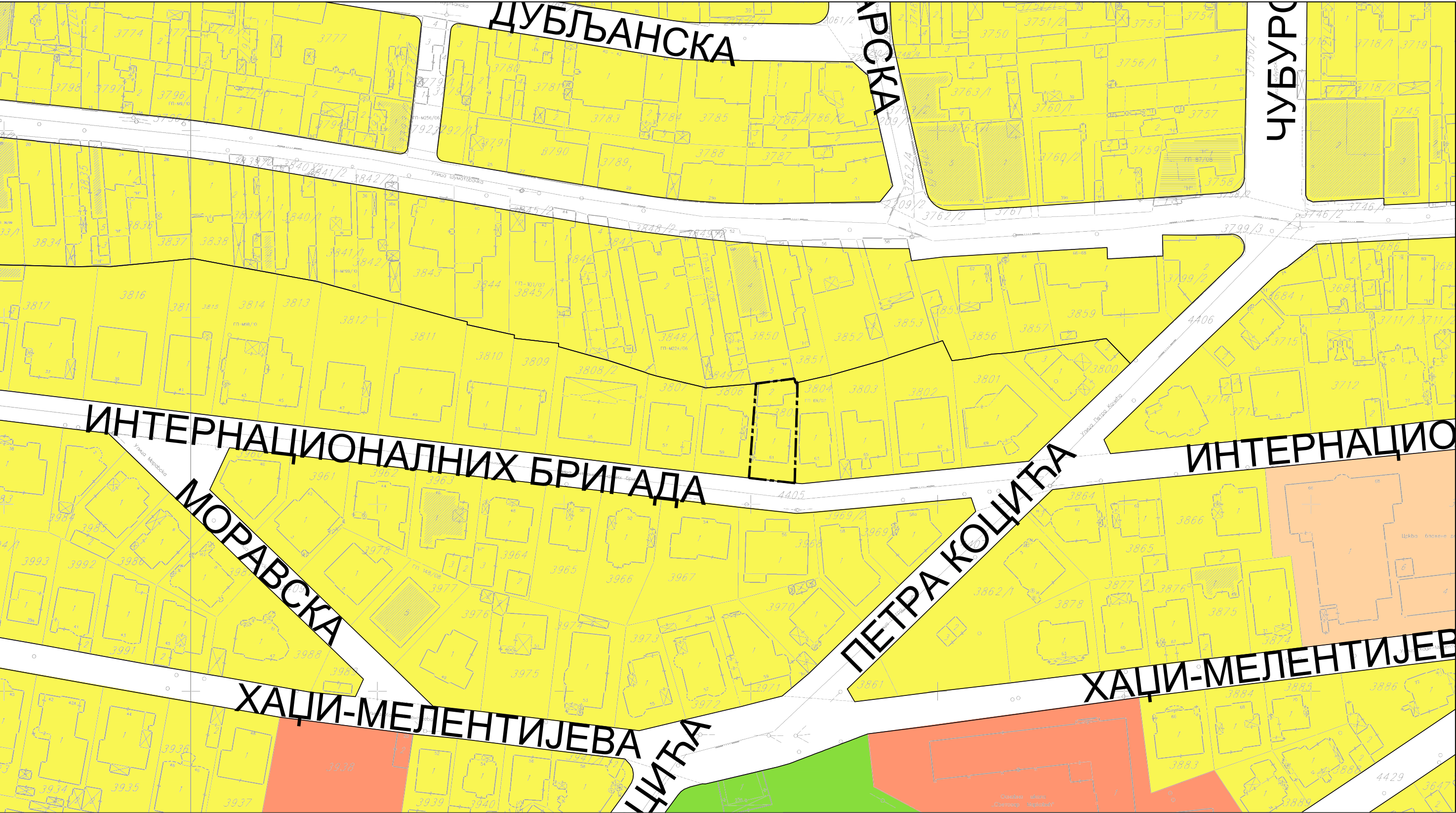
Садржај графичког дела УП-а

III.1. Извод из ПДРа

1. Планирана намена површина
2. Подела на зоне са истим правилима грађења
3. Начин спровођења плана
4. Заштита природних и културних вредности
5. Подручје за непосредну примену правила грађења

III.2. Графички прилози урбанистичког пројекта

1. Шира ситуација са обухватом пројекта
2. Катастарско топографски план са обухватом пројекта
3. План регулације и нивелације са основом приземља
3. План регулације и нивелације са основом крова
4. Синхрон план



ЛЕГЕНДА:

 границе обухвата пројекта
препарцелације

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

 површине за објекте и комплексе јавних
служби

 мрежа саобраћајница

ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

 површине за становање



PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I
UPRAVLJANJE NEKRETNOSTIMA
HIDROPLANING
DESIGN & DEVELOPMENT
HADŽI DJERINA I PARTNERI

одговорни урбаниста:
Милена Зиндовић, д.и.а
број лиценце 200 1585 17



РЕГ. БРОЈ:

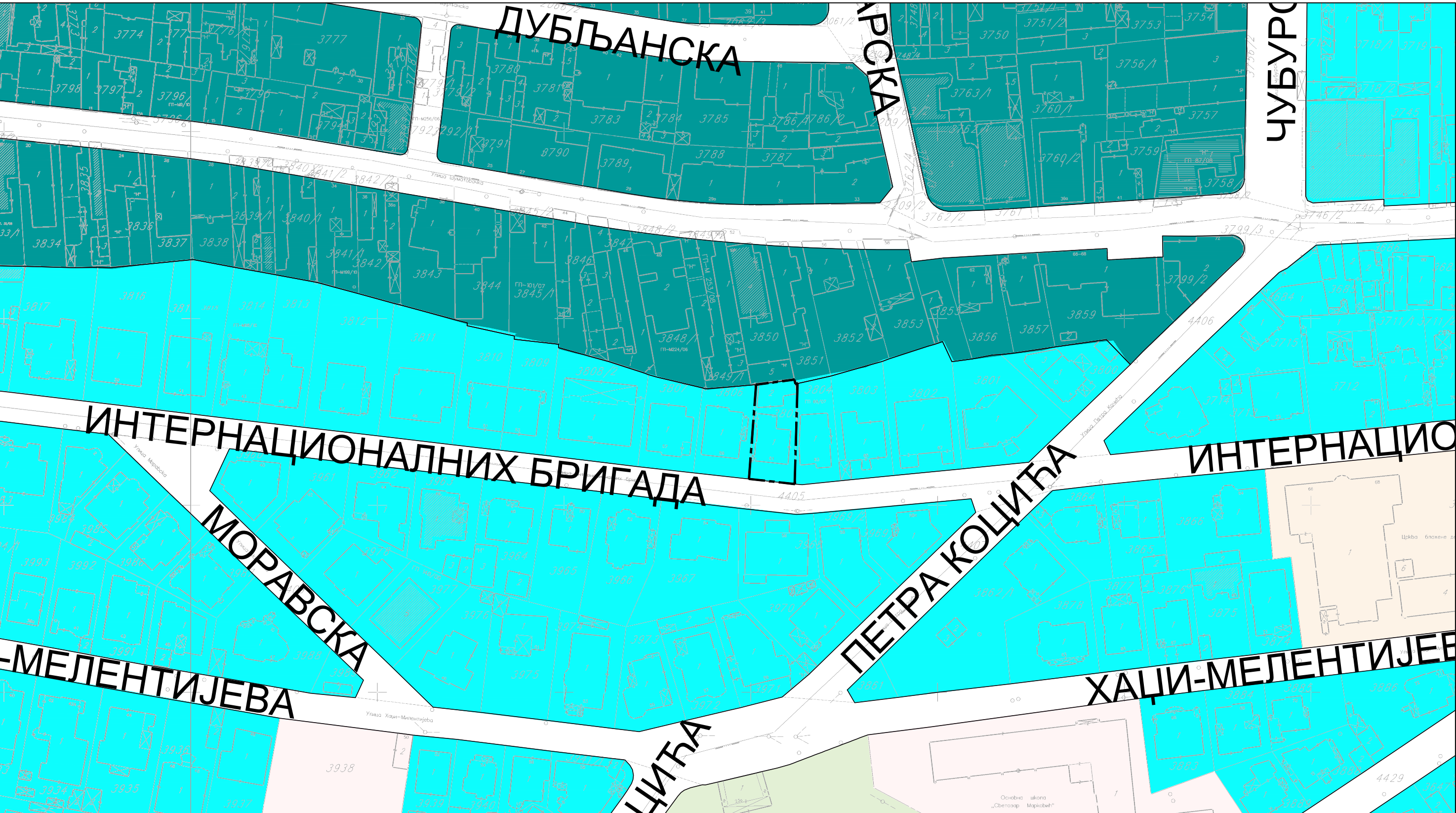
ДАТУМ:
јул 2025.

инвеститор:
Djurasovic Sophie
Интернационалних бригада 61, Београд
објект:
Стамбени објект на КП 3805 КО Врачар у улици
Интернационалних бригада бр.61 у Београду

назив пројекта:
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за санацију,
реконструкцију и доградњу стамбеног објекта
цртеж: ИЗВОД ИЗ ПГР-а ГРАДА БЕОГРАДА
Планирана намена површина

РАЗМЕРА:
1:1000

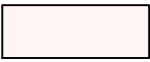
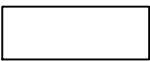
БР. ЦРТЕЖА:
III.1.01



ЛЕГЕНДА:

 границе обухвата пројекта
препарцелације

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

-  површине за објекте и комплексе јавних служби
-  мрежа саобраћајница

ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

- ЗОНЕ СТАНОВАЊА**
-  С5 - зона вишепородичног становања у формираним градским блоковима у централној и средњој зони града
 -  С6 - зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање



PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I
UPRAVLJANJE NEKRETNOSTIMA
HIDROPLANING
DESIGN & DEVELOPMENT
HADŽI DJERINA / BEOGRAD

одговорни урбаниста:
Милена Зиндовић, д.и.а
број лиценце 200 1585 17



РЕГ. БРОЈ:

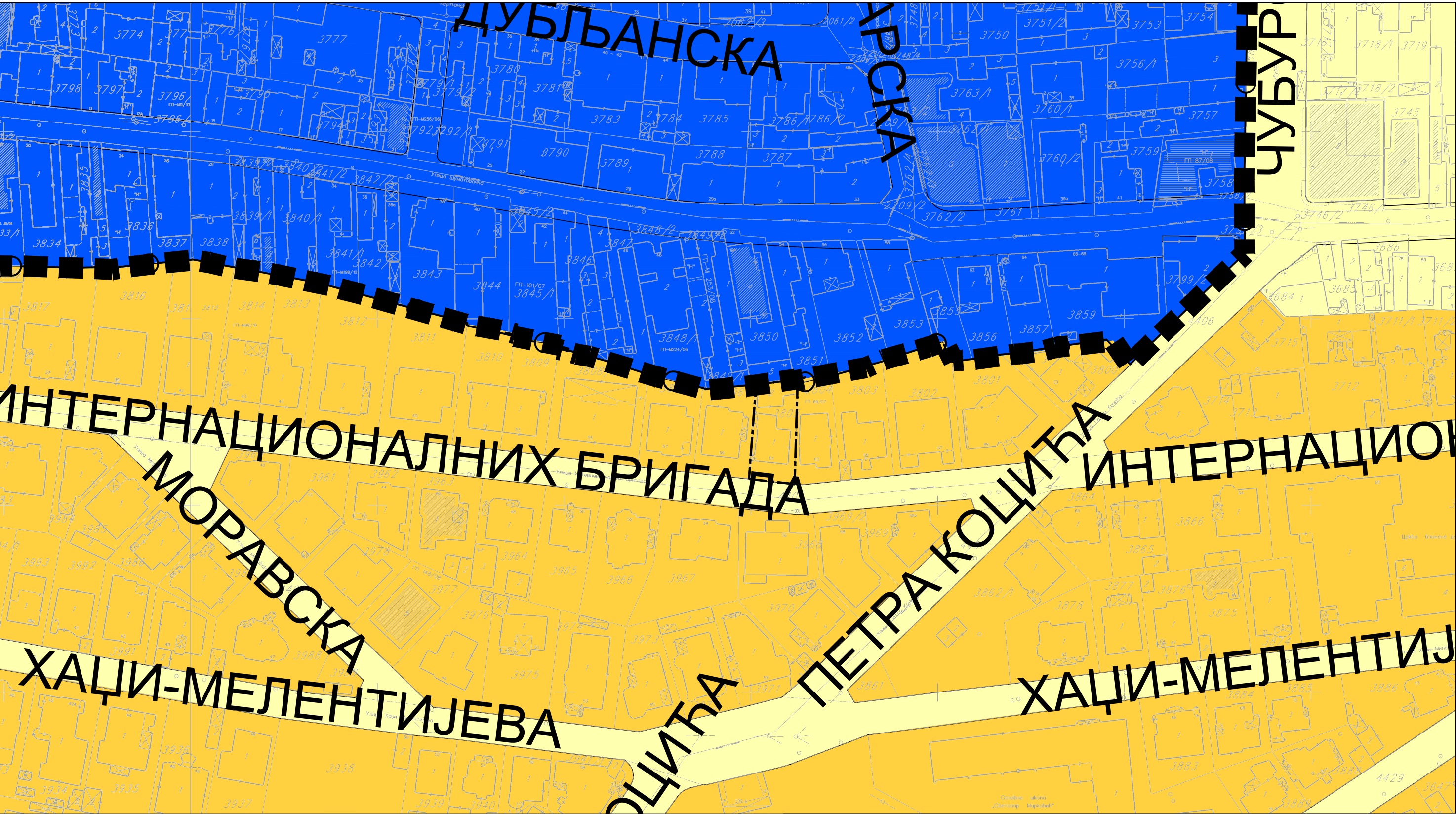
ДАТУМ:
јул 2025.

инвеститор:
Djurasovic Sophie
Интернационалних бригада 61, Београд
објект:
Стамбени објект на КП 3805 КО Врачар у улици
Интернационалних бригада бр.61 у Београду

назив пројекта:
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за санацију,
реконструкцију и доградњу стамбеног објекта
цртеж: ИЗВОД ИЗ ПГР-а ГРАДА БЕОГРАДА
Подела на зоне са истим правилима грађења

РАЗМЕРА:
1:1000

БР. ЦРТЕЖА:
III.1.02



ЛЕГЕНДА:

- границе обухвата пројекта препарцелације
- спровођење непосредном применом правила грађења
- спровођење непосредном применом правила грађења, израдом урбанистичког пројекта
- спровођење на основу важећег плана детаљне регулације



PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I
UPRAVLJANJE NEKRETNOSTIMA

HIDROPLANING

DESIGN & DEVELOPMENT

HADŽI DJERINA I PARTNERI

инвеститор:
Djurasovic Sophie
Интернационалних бригада 61, Београд

објект:
Стамбени објект на КП 3805 КО Врачар у улици
Интернационалних бригада бр.61 у Београду

одговорни урбаниста:
Милена Зиндовић, д.и.а
број лиценце 200 1585 17



назив пројекта:
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за санацију,
реконструкцију и доградњу стамбеног објекта

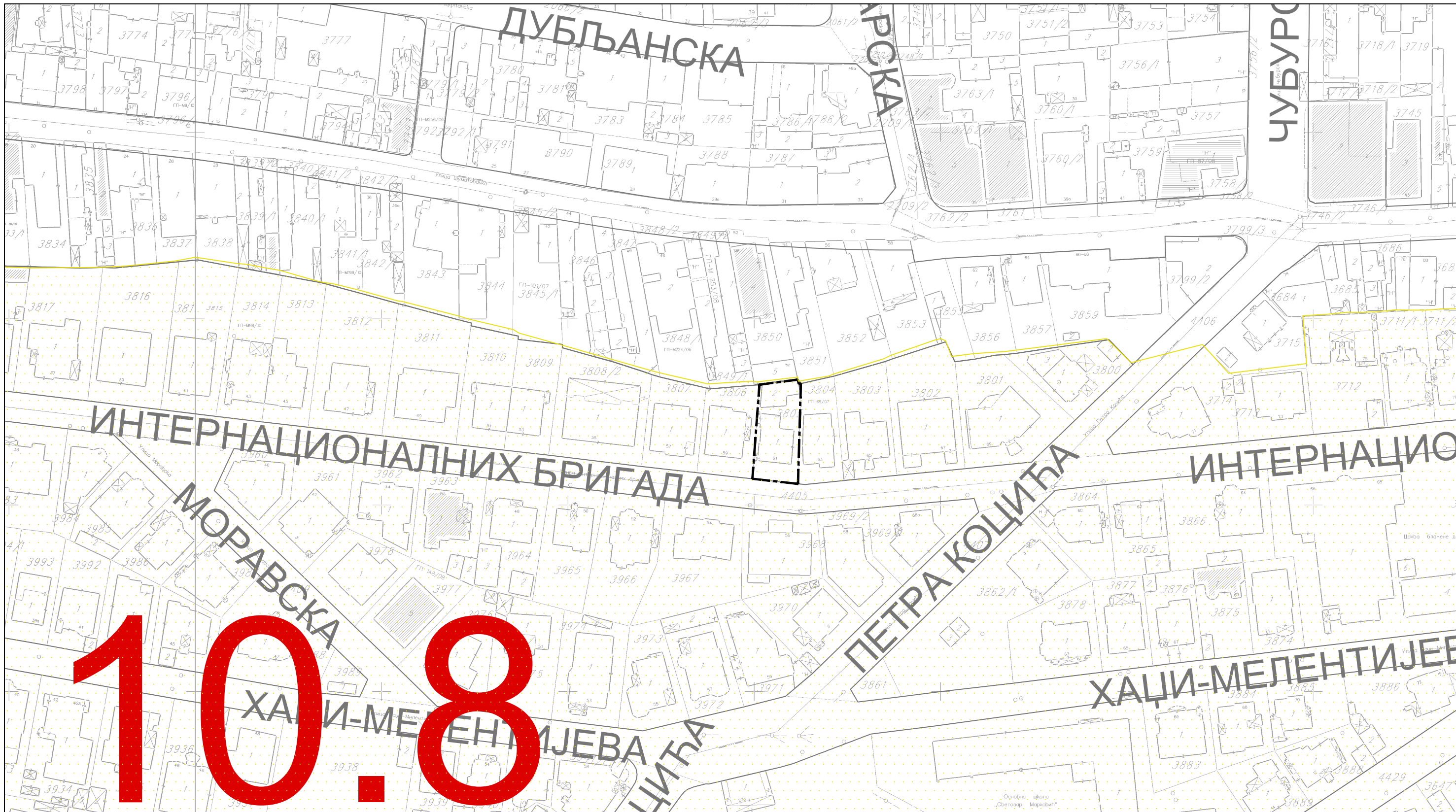
цртеж: ИЗВОД ИЗ ПГР-а ГРАДА БЕОГРАДА
Начин спровођења плана

РЕГ. БРОЈ:
-

ДАТУМ:
јул 2025.

РАЗМЕРА:
1:1000

БР. ЦРТЕЖА:
III.1.03



ЛЕГЕНДА:

 границе обухвата пројекта
препарцелације

НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА

 добра под претходном заштитом

ДОБРА ПОД ПРЕТХОДНОМ ЗАШТИТОМ

10.8. Котез Неимар



PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I
UPRAVLJANJE NEKRETNOSTIMA

HIDROPLANING
DESIGN & DEVELOPMENT

HADŽI DJERINA I PARTNERI

одговорни урбаниста:
Милена Зиндовић, д.и.а
број лиценце 200 1585 17



РЕГ. БРОЈ:

ДАТУМ:
јул 2025.

инвеститор:
Djurasovic Sophie
Интернационалних бригада 61, Београд
објект:
Стамбени објект на КП 3805 КО Врачар у улици
Интернационалних бригада бр.61 у Београду

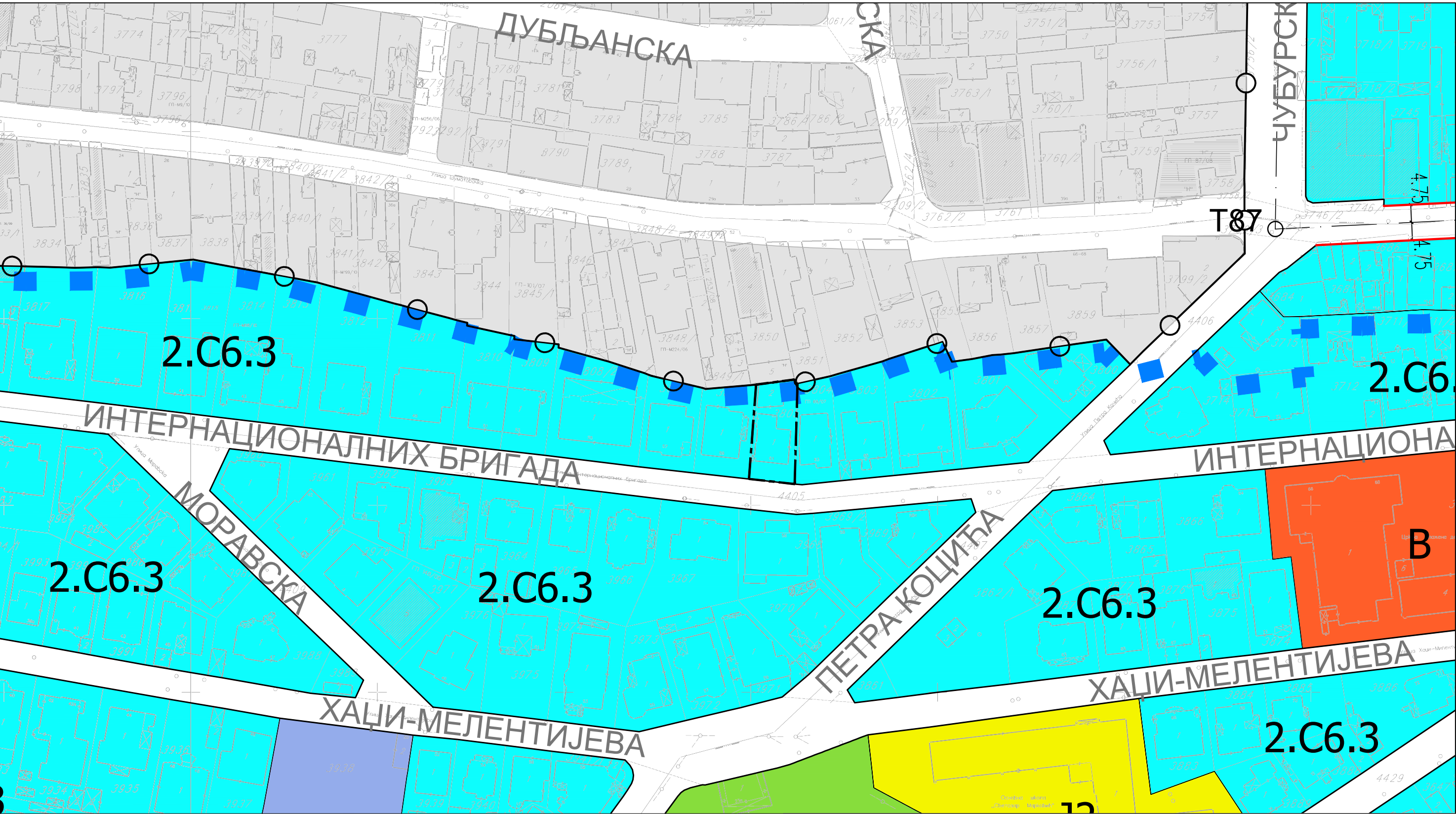
назив пројекта:
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за санацију,
реконструкцију и доградњу стамбеног објекта
цртеж: ИЗВОД ИЗ ПГР-а ГРАДА БЕОГРАДА
Заштита природних и културних вредности

РАЗМЕРА:

1:1000

БР. ЦРТЕЖА:

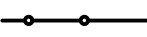
III.1.04



ЛЕГЕНДА:



границе обухвата пројекта
препарцелације



граница подручја за непосредну
примену правила



регулациона линија = граница
катастарских парцела



површине које се не спроводе непосредном
применом правила ПГР-а

ЗОНЕ СТАНОВАЊА



C6 - зона трансформације породичног
становања у делимично формираним
градским блоковима у вишепородично
становање

ЗОНЕ ЗАШТИТЕ



добро под претходном заштитом

1.M1.1

ознаке начина спровођења



PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I
UPRAVLJANJE NEKRETNOSTIMA
HIDROPLANING
DESIGN & DEVELOPMENT
HADŽI DŽERINA I PARTNERI

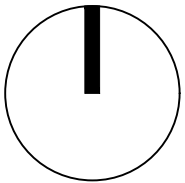
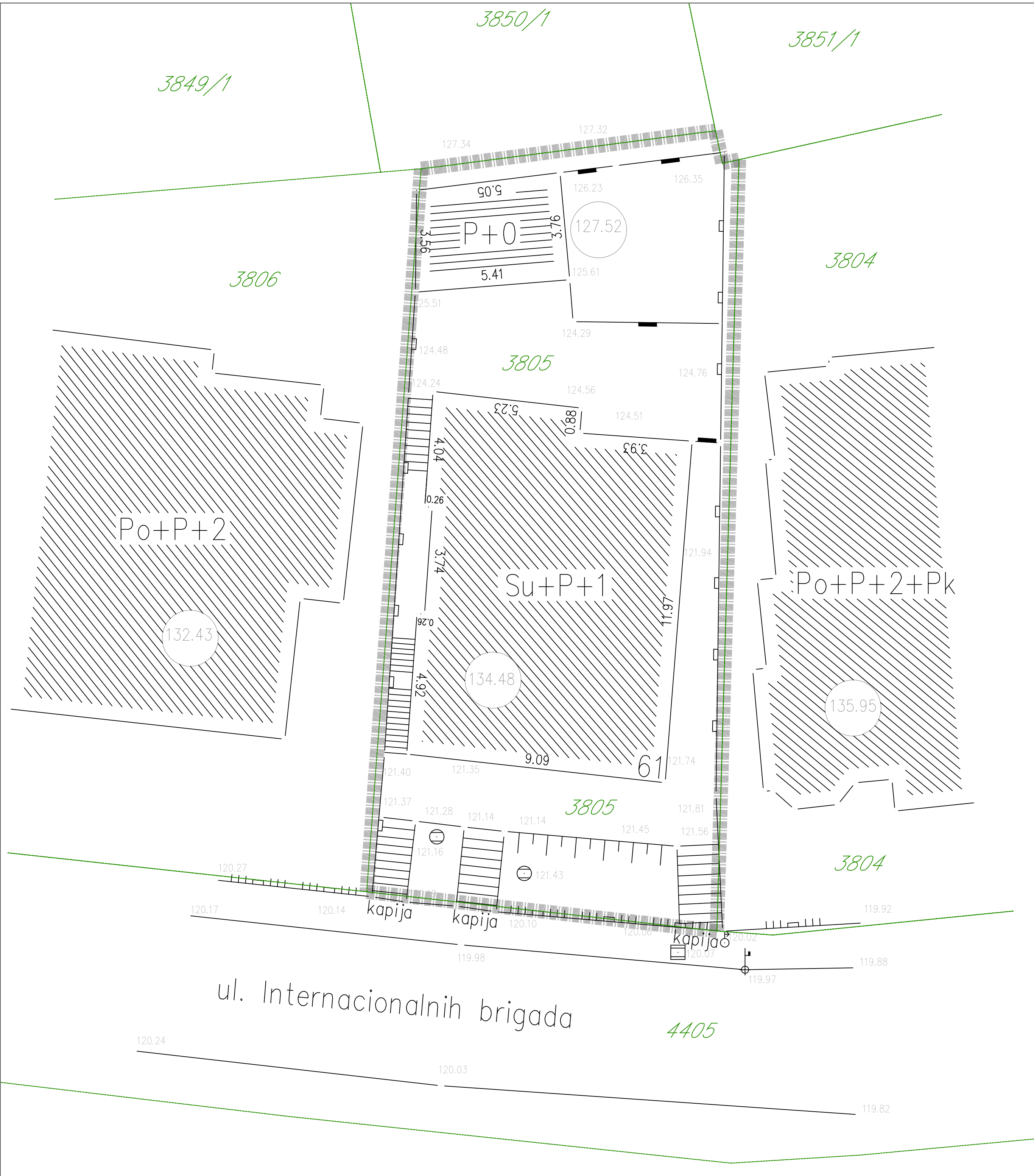
одговорни урбаниста:
Милена Зиндовић, д.и.а
број лиценце 200 1585 17



инвеститор:
Djurasovic Sophie
Интернационалних бригада 61, Београд
објект:
Стамбени објект на КП 3805 КО Врачар у улици
Интернационалних бригада бр.61 у Београду

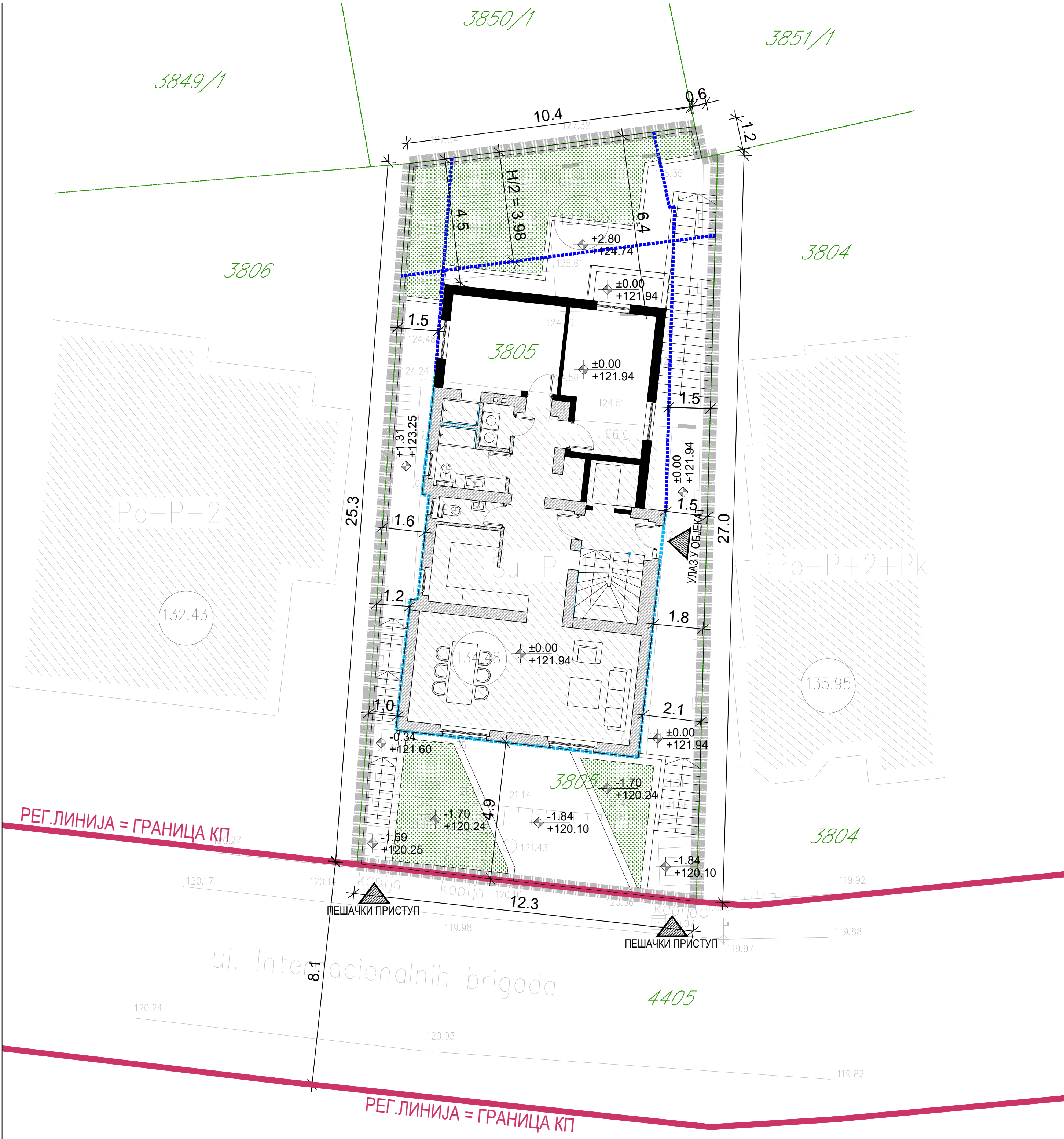
назив пројекта:
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за санацију,
реконструкцију и доградњу стамбеног објекта
цртеж: ИЗВОД ИЗ ПГР-а ГРАДА БЕОГРАДА
Подручје за непосредну примену правила грађења

РЕГ. БРОЈ: -	ДАТУМ: јул 2025.	РАЗМЕРА: 1:1000	БР. ЦРТЕЖА: III.1.05
-----------------	---------------------	--------------------	-------------------------



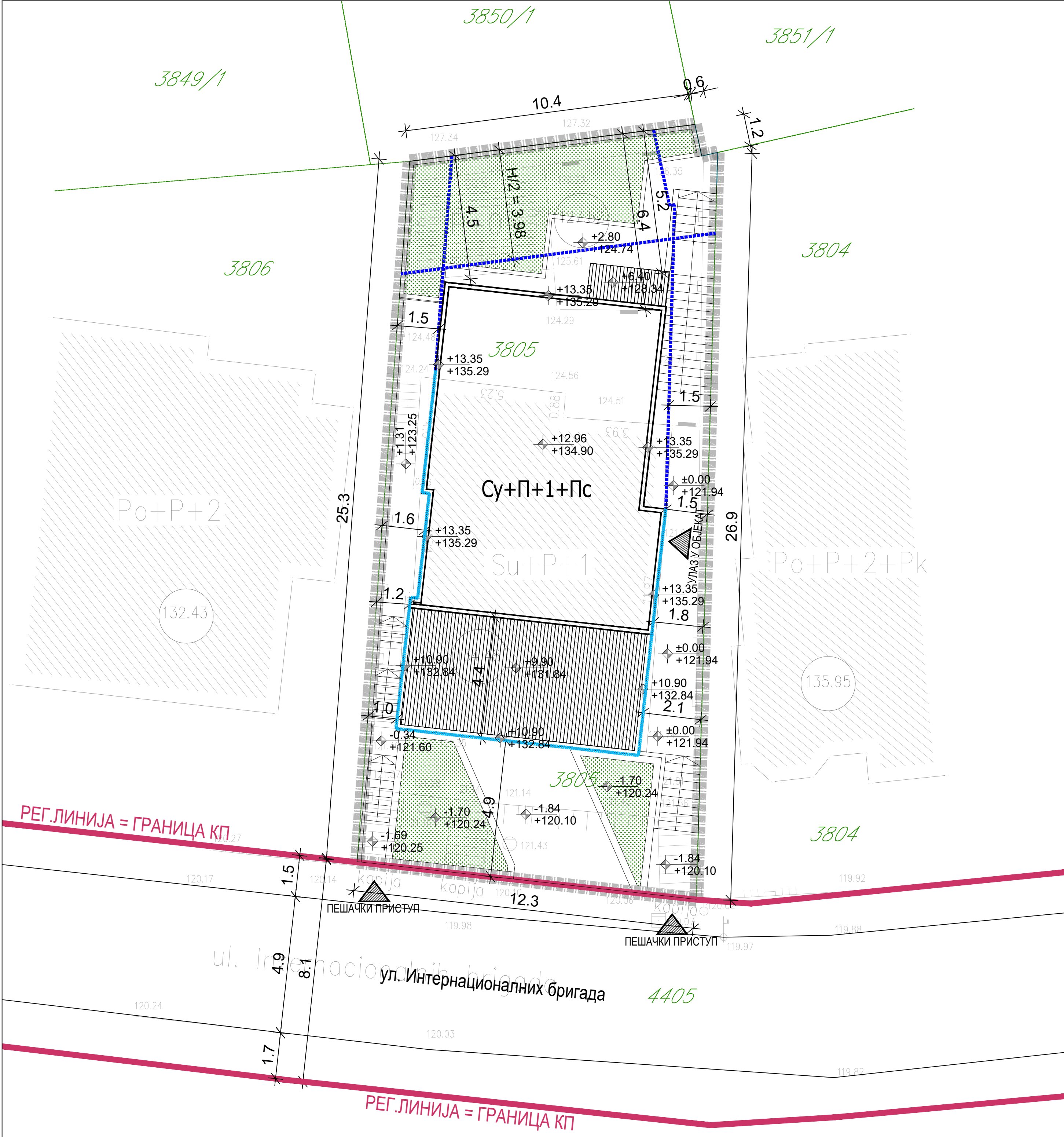
- ЛЕГЕНДА:
- Граница обухвата УП-а
 - Катастарско стање
 - 11223 број катастарске парцеле
 - Po+P+2+Pk постојећа спратност објекта
 - 134.48 постојећа висина слемена објекта

 PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I UPRAVLJANJE NEKRETNOSTIMA HIDROPLANING DESIGN & DEVELOPMENT		инвеститор: Djurasovic Sophie Интернационалних бригада 61, Београд	
одговорни урбаниста: Милена Зиндовић, д.и.а број лиценце 200 1585 17		објекат: Стамбени објекат на КП 3805 КО Врачар у улици Интернационалних бригада бр.61 у Београду	
назив пројекта: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за санацију, реконструкцију и доградњу стамбеног објекта		цртеж: Регулационо-нивелациони план са основом сутерена	
РЕГ. БРОЈ: -	ДАТУМ: јул 2025.	РАЗМЕРА: 1:100	БР. ЦРТЕЖА: III.2.03



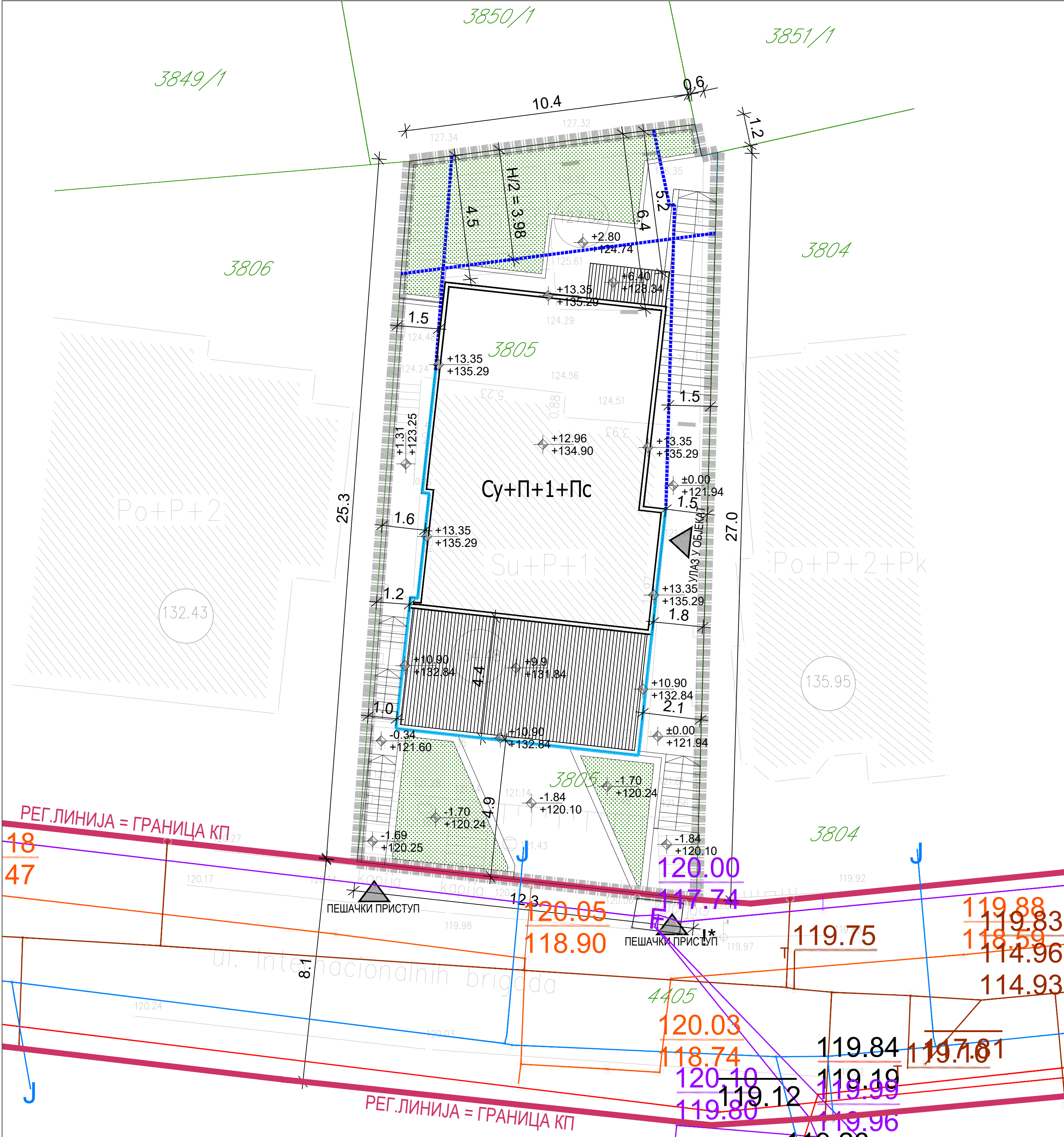
- ЛЕГЕНДА:
- Граница обухвата УП-а
 - Катастарско стање
 - 11223 број катастарске парцеле
 - регулациона линија = граница катастарских парцела
 - грађевинска линија постојећа која се задржава
 - грађевинска линија планирана
 - паркинг место
 - зидови постојећег објекта
 - зидови дограђеног дела објекта
 - зелена површина
 - Po+P+2+Pk постојећа спратност објекта
 - 134.48 постојећа висина слемена објекта
 - приступи и улази

 PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I UPRAVLJANJE NEKRETNOSTIMA HIDROPLANING DESIGN & DEVELOPMENT HADŽI DJERINA - BEOGRAD		инвеститор: Djurasovic Sophie Интернационалних бригада 61, Београд	
одговорни урбаниста: Милена Зиндовић, д.и.а број лиценце 200 1585 17		објекат: Стамбени објекат на КП 3805 КО Врачар у улици Интернационалних бригада бр.61 у Београду	
назив пројекта: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за санацију, реконструкцију и доградњу стамбеног објекта		цртеж: Регулационо-нивелациони план са основом сутерена	
РЕГ. БРОЈ: -	ДАТУМ: јул 2025.	РАЗМЕРА: 1:100	БР. ЦРТЕЖА: III.2.03



- ЛЕГЕНДА:
- Граница обухвата УП-а
 - Катастарско стање
 - 11223 број катастарске парцеле
 - регулациона линија = граница катастарских парцела
 - грађевинска линија постојећа која се задржава
 - грађевинска линија планирана
 - паркинг место
 - терасе
 - зелена површина
 - П+1+Пс планирана спратност објекта
 - Ро+Р+2+Рк постојећа спратност објекта
 - 134.48 постојећа висина слемена објекта
 - приступи и улази

 PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I UPRAVLJANJE NEKRETNOSTIMA HIDROPLANING DESIGN & DEVELOPMENT HADŽI DJERINA • BEOGRAD		инвеститор: Djurasovic Sophie Интернационалних бригада 61, Београд	
одговорни урбаниста: Милена Зиндовић, д.и.а број лиценце 200 1585 17		објекат: Стамбени објекат на КП 3805 КО Врачар у улици Интернационалних бригада бр.61 у Београду	
назив пројекта: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за санацију, реконструкцију и доградњу стамбеног објекта		цртеж: Регулационо-нивелациони план са основом крова	
РЕГ. БРОЈ: -	ДАТУМ: јул 2025.	РАЗМЕРА: 1:100	БР. ЦРТЕЖА: III.2.04



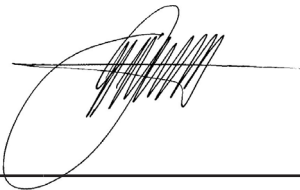
- ЛЕГЕНДА:
- Граница обухвата УП-а
 - Катастарско стање
 - 11223 број катастарске парцеле
 - регулациона линија = граница катастарских парцела
 - грађевинска линија постојећа која се задржава
 - грађевинска линија планирана
 - паркинг место
 - терасе
 - зелена површина
 - П+1+Пс планирана спратност објекта
 - Ро+Р+2+Рк постојећа спратност објекта
 - 134.48 постојећа висина слемена објекта
 - приступи и улази

- ЛЕГЕНДА ИНФРАСТРУКТУРА:
- постојећа водоводна мрежа Ø100
 - постојећа општа канализација Ø250
 - постојећа електро мрежа
 - постојећа ТТ мрежа
 - постојећа топловодна мрежа

 PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I UPRAVLJANJE NEKRETNOSTIMA HDROPLANING DESIGN & DEVELOPMENT HADŽI DJERINA - BEOGRAD		инвеститор: Djurasovic Sophie Интернационалних бригада 61, Београд	
одговорни урбаниста: Милена Зиндовић, д.и.а број лиценце 200 1585 17		објекат: Стамбени објекат на КП 3805 КО Врачар у улици Интернационалних бригада бр.61 у Београду	
назив пројекта: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за санацију, реконструкцију и доградњу стамбеног објекта		цртеж: Синхрон план	
РЕГ. БРОЈ: -	ДАТУМ: јул 2025.	РАЗМЕРА: 1:100	БР. ЦРТЕЖА: III.2.05

УП за санацију, реконструкцију и доградњу стамбеног објекта на КП 3805 КО Врачар у улици Интернационалних
бригада бр. 61 у Београду

IV. ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ

	1 - Пројекат архитектуре	
Investitor:	ЋURASOVIĆ SOPHIE, ул. Интернационалних бригада бр. 61. , Београд	
Objekat:	СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ СПРАТНОСТИ СУ + П + 1 + Пс УЛ. ИНТЕРНАЦИОНАЛНИХ БРИГАДА БР. 61 К.П. 3805 КО ВРАЧАР	
Vrsta tehničke dokumentacije	ИДР - ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ	
Naziv i oznaka dela projekta	1 - Пројекат архитектуре	
Za građenje / izvođenje radova	Доградња објекта	
Projektant:	HIDROPLANING DESIGN & DEVELOPMENT ul. HADŽI ĐERINA br. 4, Beograd	
Odgovorno lice projektanta:	Марија Стефановић Рупар	
Потпис:		Електронски потпис:
Одговорни пројектант	Јовановић Ненад, дипл. инж. арх.	
Број лиценце:	300 C557 05	
Потпис:		Електронски потпис:
		
Број техничке документације:		IDR-01A-2025
Место и датум:		Београд, Јул 2025.

- 1.1. Насловна страна идејног решења пројекта архитектуре
- 1.2. Садржај пројекта архитектуре
- 1.3. Решење о именовању одговорног пројектанта пројекта архитектуре
- 1.4. Изјава одговорног пројектанта пројекта архитектуре
- 1.5. Текстуална документација
- 1.6. Нумеричка документација
- 1.7. Графичка документација

На основу члана 128 Закона о планирању и изградњи ("Службени гласни РС" бр.72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Службени гласник РС" бр.96/2023) као:

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

За израду пројекта архитектуре који је део Идејног решења доградње стамбеног објекта, спратности Су+П+1 Пс, у Београду, ул. Интернационалних бригада бр. 61., К.П. 3805 КО ВРАЧАР, одређује се:

Ненад Јовановић дипл. инг. арх.
број лиценце: 300 C557 05

Пројектант:

HIDROPLANING DESIGN & DEVELOPMENT
ul. HADŽI ĐERINA br. 4, Beograd

Одговорно лице/ заступник:

Марија Стефановић Рупар

Број техничке документације:
Место, датум:

ИДР 01А - 2025
Београд, јул 2025.



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

Ненад Р. Јовановић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 1303970710074

одговорни пројектант

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

Број лиценце

300 C557 05



У Београду,
08. децембра 2005. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милан Вуковић
дипл. грађ. инж.

Број: 02-12/2024-31675
Београд, 10.12.2024. 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 Ненад Р. Јовановић, дипл. инж. арх.
лиценца број

300 Ц557 05

**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 08.12.2025.
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске
коморе Србије



Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије

Михајло Мишић, дипл. грађ. инж.

Одговорни пројектант пројекта архитектуре које је део Идејног решења доградње стамбеног објекта, спратности Су+П+1 Пс, у Београду, ул. Интернационалних бригада бр. 61., К.П. 3805 КО ВРАЧАР.

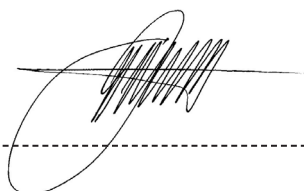
Ненад Јовановић дипл. инг. арх.
број лиценце: 300 Ц557 05

ИЗЈАВЉУЈЕМ

1. Да је пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи, прописима, стандардима и нормативима из области изградње објекта и правилима струке

Одговорни пројектант:
Број лиценце :

Ненад Јовановић дипл. инг. арх.
300 С557 05



Број техничке документације:
Место, датум:

ИДР 01А - 2025
Београд, јул 2025.

ТЕХНИЧКИ ОПИС

УЗ ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА СУ+П+1+ПС

ОБЈЕКАТ: Доградња стамбеног објекта Су+П+1+Пс

Локација: Интернационалних бригада 61, Београд / К.П. 3805 КО ВРАЧАР

АРХИТЕКТОНСКИ ЗНАЧАЈ ПРОЈЕКТА

Пројекат доградње објекта под заштитом државе има вишеструки значај из угла архитектуре и представља пример одговорне, савесне и савремене интервенције у културно-историјски простор.

- **Очување културног наслеђа** – Пројекат доприноси продужењу употребне вредности заштићеног објекта, без нарушавања његове аутентичности, чиме се штити и афирмише културна баштина.
- **Дијалог старог и новог** – Нова архитектура је у функцији допуне историјског слоја, а не његове доминације, стварајући балансиран и културолошки релевантан дијалог.
- **Одржива пракса** – Очување постојећег објекта и функционална надоградња представљају еколошки и енергетски одржив приступ у архитектонској пракси.
- **Усклађеност са урбаним контекстом** – Пројектовано решење поштује урбану матрицу и амбијенталне карактеристике улице Интернационалних бригада, чиме доприноси складном развоју простора.
- **Едукативни потенцијал** – Пројекат може служити као референтни пример за будуће сличне интервенције у заштићеним градским целинама.

На тај начин, пројекат има не само техничку, већ и културолошку и едукативну вредност, чиме оправдава свој значај у савременој архитектури.

ЛОКАЦИЈА / ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Стамени објекат је позициониран на грађевинској парцели коју формира катастарска парцела бр. 3805 КО ВРАЧАР (П=310 м²), са јединим приступом из улице Интернационалних бригада у мирној резиденцијалној зони. Спратности Су+П+1+Пс, централно је позициониран у односу на парцелу са два постојећа приступа са улице. Унутрашње двориште позади објекта је денивелисано изнад приступне коте улице у висини цц 4.0 м. Објекат је у категорији заштићених ауторских објеката са следећим функционалним зонама:

- Сутерен као приступни ниво, везује преко унутрашњег степеништа 3 /три/ независне целине-стана по вертикали. У нивоу сутерена, приземља и спрата функционално су смештена 3 /три/ трособна стана са готово истом диспозицијом просторија.
- Повучени спрат или кров је функционално опредељен на постојеће степениште које у свом кубичном габариту излази на проходну кровну терасу, оивичену оградом у висини 100цм.
- Постојећа улична фасада са израженом фасадном орнаментиком доминира архитектонско-естетским концептом.
- Објекат је у архитектонском смислу комбинација доминатног рељефа на главној фасади и прочишћене форме, чиме су обједињени чист модернизам и арт деко.

ЗНАЧАЈ ОЧУВАЊА АРХИТЕКТОНСКОГ СТИЛА ПОСТОЈЕЋЕГ ОБЈЕКТА ПОД ЗАШТИТОМ ДРЖАВЕ

Предметни објекат налази се под претходном или трајном заштитом државе као културно добро, чиме се његова архитектонска, историјска и амбијентална вредност препознаје као елемент од јавног интереса. У том контексту, у изради урбанистичког пројекта и пратећег идејног решења, очување архитектонског стила објекта има кључну улогу у:

- очувању аутентичности архитектонског израза, укључујући пропорције, материјализацију и обликовне карактеристике фасаде,
- поштовању вредности културног слоја у оквиру урбанистичке структуре,
- обезбеђењу континуитета у визуелном и функционалном идентитету простора.

Примењени архитектонски концепт је заснован на начелу очувања и ревитализације културно-историјских вредности објекта, у складу са важећим конзерваторским условима, уз поштовање Закона о културним добрима („Сл. гласник РС“, бр. 71/94, 52/2011 – др. закон и 99/2011 – др. закон) и смерница Завода за заштиту споменика културе.

Сви планирани захвати на објекту и његовом окружењу предвиђени су у оквиру режима заштите, са циљем интеграције објекта у савремене урбане токове, без нарушавања његовог историјског и архитектонског идентитета.

СМЕРНИЦЕ И ИНТЕРВЕНЦИЈА НА ПОСТОЈЕЋЕМ ОБЈЕКТУ

У оквиру планиране реконструкције објекта који се налази под заштитом државе, предвиђена је доградња која не подразумева задирање у постојећу архитектонску структуру објекта.

У складу са тим, приликом израде идејног решења, потребно је водити рачуна о следећим принципима:

- Јасна дистинкција старог и новог – Дограђени део мора бити јасно диференциран, али стилски и материјално усклађен са постојећим објектом.
- Визуелна ненаметљивост – Нова структура не сме доминирати над постојећим објектом у погледу висине, масе и пропорција.
- Урбанистичка усклађеност – Доградња мора поштовати постојећи амбијент и урбани контекст у којем се објекат налази.
- Техничка независност – Конструкција дограђеног дела мора бити структурно независна од заштићеног објекта.
- Сагласност Завода – Сви захвати морају бити у складу са претходно прибављеним конзерваторским условима и уз одобрење надлежног Завода за заштиту споменика културе.
- Употреба компатибилних материјала – Нови материјали треба да буду савремени, али визуелно и технички усклађени са карактером заштићеног објекта.

Планирана доградња има за циљ функционалну надоградњу садржаја, без нарушавања архитектонске, историјске и амбијенталне вредности постојећег објекта.

КОНСТРУКТИВНИ КОНЦЕПТ ДОГРАДЊЕ

Доградња објекта планирана је као самостална конструктивна јединица, изведена у армирано-бетонском скелетном систему са испуном од гитер блокова, док је постојећи објекат зидан у класичном систему пуне опеке. У том контексту, при пројектовању конструктивног склопа потребно је водити рачуна о следећем:

- Конструктивна независност – Нова конструкција мора бити структурно независна од постојеће, без преноса оптерећења на историјске зидове.

- Дилатација – Предвидети дилатациони спој између старе и нове структуре ради спречавања напрезања и оштећења.
- Темељење – Темељи доградње морају бити пројектовани тако да не утичу на стабилност и слегање постојећег објекта.
- Противпожарна и акустична изолација – Потребно је обезбедити адекватну изолацију на споју старог и новог објекта.
- Реверзибилност – Конструктивне интервенције морају бити пројектоване тако да могу бити уклоњене без оштећења оригиналне структуре.

Посебна пажња се посвећује споју две конструкције у циљу очувања интегритета и безбедности оба дела објекта.

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА ФАСАДЕ

Фасада објекта изведена је у вештачком камену, са израженом пикованом обрадом површине, карактеристичном за период изградње и примењену стилску обраду. Ова врста фасадне облоге представља важан елемент спољног архитектонског израза објекта и доприноси његовој амбијенталној и културно-историјској вредности.

У свим фазама разраде пројекта (главни пројекат и извођење), потребно је:

- очувати и рестаурирати постојећу пиковану фасаду у складу са принципима конзервације и уз надзор стручног лица из области заштите културних добара;
- уколико се врши реконструкција или замена оштећених делова, користити материјал и обраду који су у складу са изворним стањем (текстура, боја, начин обраде);
- евентуалне нове фасадне површине (у делу доградње) третирати неутрално и савремено, без имитације пиковане обраде, како би се обезбедила визуелна диференцијација старог и новог.

СТОЛАРИЈА И ОГРАДЕ

У оквиру доградње објекта планирана је уградња спољне столарије у комбинованом систему – споља дрво, изнутра алуминијум, пластифициран у белој боји. Овај систем омогућава визуелно и естетско уклапање са историјским карактером објекта, док истовремено задовољава савремене захтеве енергетске ефикасности, трајности и одржавања.

Стаклене ограде планиране су на балконима дограђеног дела објекта, као савремен архитектонски израз који не нарушава визуелну целину објекта захваљујући транспарентности и минимализму. Ограде ће бити изведене од ламинираног сигурносног стакла са дискретним тачкасто фиксираним прихватима, чиме се постиже чист изглед без визуелног оптерећења.

У зони контакта са постојећим објектом, сви елементи биће пројектовани и израђени тако да не нарушавају аутентичне фасадне елементе, нити визуелни идентитет културног добра.

АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ / ИНТЕРВЕНЦИЈА

Постојећи објект је волуменом проширен - дограђен у хоризонталном и вертикалном смислу.

Идеја је да се постојећи објект са својом архитектонском вредношћу не наруши, већ функционално и естетски надогради.

У том контексту он би се ревитализовао, проширио капацитетима и стекао услове за “ново” функционисање узевши у обзир време као фактор када је направљен.

Главни део проширеног волумена је заузео правац према дворишту, естетски готово невидљив, док остали мањи део, вертикално попуњава ниво крова али тако да се визуелно не “намеће” и сагледава са уличне стране.

Функционално сваки нови од три стана је попримио нову структуру, рекли би савременију у контексту живљења.

Пројектован је лифт који савладава сва три нивоа.

Укупна површина дограђеног дела у свим нивоима је П бруто = 208 м².

Постојећа ограда са уличне стране је ре-дизајнирана тако да се водило рачуна о постојећој архитектури, и укључујући те естетке елементе и и физичко-пропорционалне односе, пројектована нова.

Такође је на прихватљив наћин пројектовано унутар уличне стране у оквиру парцеле, једно паркинг место.

Пристап објекту са нивоа сутерена је задржан, док је постојеће уређење дворишног дела на неки начин артикулисано на један рекао бих “чистији” начин, где се задржава нивелација постојећих плафтформи и нивелета.

Закључак је да је постојећи објекат задржао ауторску архитектуру у свим аспектима, и да дограђени део доприноси искључиво “новим” функционалним потреба нових власника.

ИНСТАЛАЦИЈЕ

ВИК:

За сваки од три стана по нивоима је постојећи мокричвор реконструисан у постојећем капацитету.

Приликом реконструкције се водило рачуна о диспозицији главних вертикала и функционалних позиција мокрих чворова.

Предвиђени су бојлери за сваки стан као и проточни мали за кухињски део.

ЕЛЕКТРО:

У оквиру новопроектованих целина планиране су расхладне климне јединице, смештене на повученом спрату, како естетски не би угрозиле вредност архитектонике.

Грејање је првобитни начин централизованог система по стану / ТА пећ / замењено радијаторским системом са предвиђеним котловима на струју смештеним по сервисним деловима засебних целина.

Предвиђени су електро-котлови.

КОНСТРУКЦИЈА

Постојећи конструктивни склоп је систем зидова од опеке д=35цм са бетонским гредама, дограђен са АБ системом и испуном од гитер блока д=20цм

Преградни зидови су пројектовани од преградних гитер блокова дебљине 15 цм.

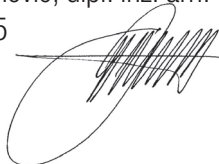
Термоизолација је предвиђена на фасадним платнима од 10-15цм.

Кровни покривач је пластифицирани лим положен на решеткасти носач у нагибу 6 степени.

Сва спољашња столарија пројектована је од пластифицираних АЛУ профила у РАЛ тону по предлогу пројектанта. Унутрашња столарија је пројектована од МДФ панела фарбаних у РАЛ боји или фурнирана у жељеном дезену.

projektant:

Nenad Jovanović, dipl. inž. arh.
300 C557 05





ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ



НОВОПРОЈЕКТОВАНО СТАЊЕ



ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ



НОВОПРОЈЕКТОВАНО СТАЊЕ



ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ



НОВОПРОЈЕКТОВАНО СТАЊЕ



ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ



НОВОПРОЈЕКТОВАНО СТАЊЕ



ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ



НОВОПРОЈЕКТОВАНО СТАЊЕ



ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ



НОВОПРОЈЕКТОВАНО СТАЊЕ



ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ



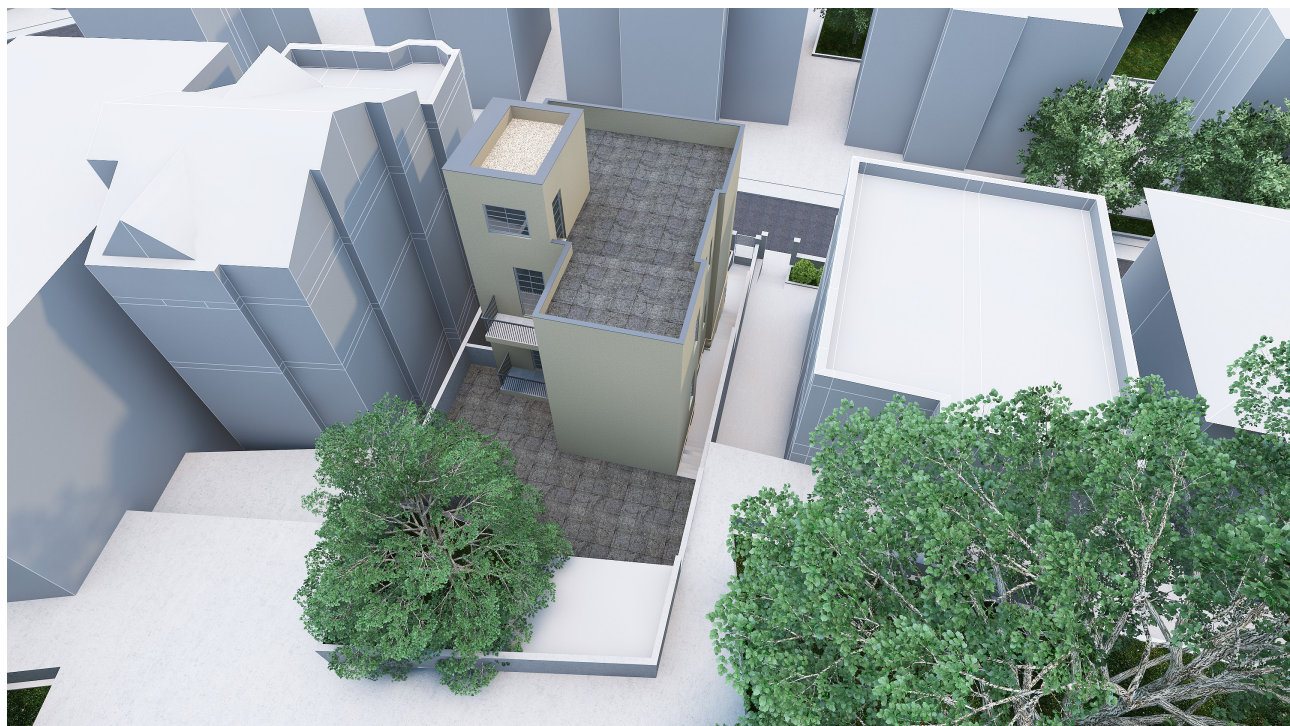
НОВОПРОЈЕКТОВАНО СТАЊЕ



ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ



НОВОПРОЈЕКТОВАНО СТАЊЕ



ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ



НОВОПРОЈЕКТОВАНО СТАЊЕ



ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ



НОВОПРОЈЕКТОВАНО СТАЊЕ



ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ



НОВОПРОЈЕКТОВАНО СТАЊЕ

ТАБЕЛАРНИ ПРИКАЗ ПОВРШИНА /

OSNOVA / +/-0.00 SUTEREN							
br.	naziv prostorije / STAN 01	P/m2		09	TERASA		02.60
01	DNEVNI BORAVAK	32.20			NETO OBJEKAT UKUPNO		96.85
02	KOMUNIKACIJA	16.00			NETO ZAJEDNIČKE PROSTORIJE / lift+step./		12.62
03	KUHINJA	07.40					
04	TOALET	02.10					
05	KUPATILO	06.00			NETO OBJEKAT UKUPNO		109.47
06	SERVIS	01.75			BRUTO OBJEKAT UKUPNO		139.42
07	SOBA	13.80					
08	SOBA	15.00					

OSNOVA / + 2.90 PRIZEMLJE							
br.	naziv prostorije / STAN 02	P/m2		09	TERASE / 2X0,80m2 /		01.60
01	DNEVNI BORAVAK	32.20			NETO OBJEKAT UKUPNO		95.85
02	KOMUNIKACIJA	16.00			NETO ZAJEDNIČKE PROSTORIJE / lift+step./		12.62
03	KUHINJA	07.40					
04	TOALET	02.10					
05	KUPATILO	06.00			NETO OBJEKAT UKUPNO		108.47
06	SERVIS	01.75			BRUTO OBJEKAT UKUPNO		138.29
07	SOBA	13.80					
08	SOBA	15.00					

OSNOVA / +6.40 SPRAT							
br.	naziv prostorije / STAN 03	P/m2					
01	DNEVNI BORAVAK	32.20			NETO STAN 03		99.40
02	KOMUNIKACIJA	16.45			NETO ZAJEDNIČKE PROSTORIJE / lift+step./		12.62
03	KUHINJA	06.55					
04	TOALET	02.10					
05	KUPATILO	08.10					
06	STEPENIŠTE / DUPLEX /	06.50			NETO OBJEKAT UKUPNO		112.02
07	SOBA	23.90			BRUTO OBJEKAT UKUPNO		139.44
08	TERASA	03.60					

OSNOVA / +9.90 POVUČENI SPRAT							
br.	naziv prostorije / STAN 02	P/m2					
01	DNEVNI BORAVAK / OPEN SPACE /	71.40					
02	TERASA	36.00					
	NETO NIVO STAN 03	107.40					
	NETO ZAJEDNIČKE PROSTORIJE / lift./	02.96					
	NETO NIVO UKUPNO	110.36					
	BRUTO OBJEKAT UKUPNO	135.85					

REL-APS KOTA / ± 0.00 : 121.94**PREGLED POVRŠINA**

ETAŽA	neto površina	bruto površina nadzemne etaže	bruto površina podzemne etaže
SUTEREN	109.47	139.42	
PRIZEMLJE	108.47	138.29	
I SPRAT	112.02	139.44	
POVUČENI SPRAT	110.36	135.85	
UKUPNA NETO POVRŠINA			440.32
UKUPNA BRGP NADZEMNIH ETAŽA			553.00
UKUPNA BRUTO POVRŠINA			553.00
POVRŠINA PARCELE			311.00

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

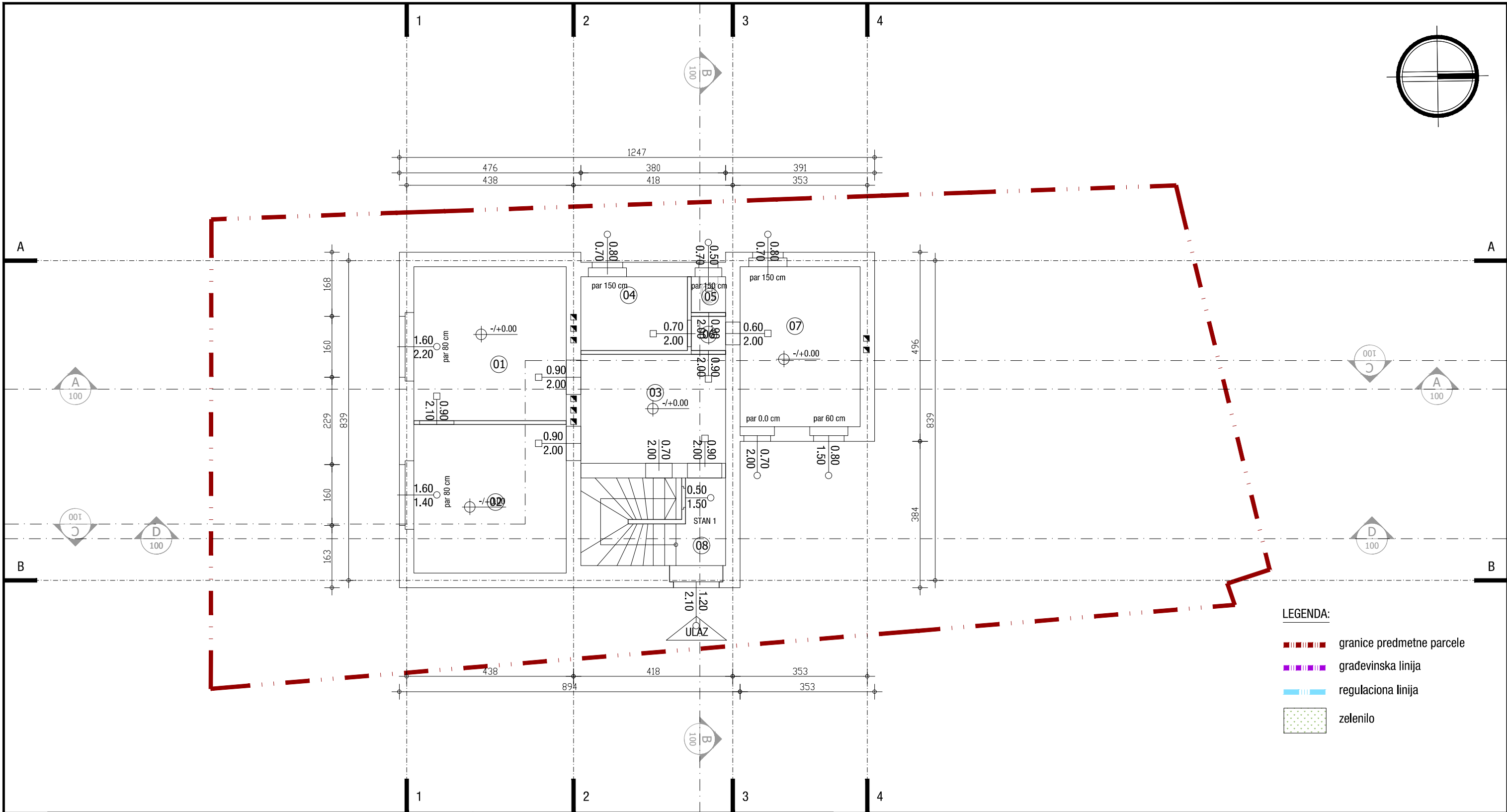
1.7.1. Ситуација / сутерен/	р 1/200
1.7.2. Ситуација / кров /	р 1/200
1.7.3. Основа сутерена / постојеће стање/	р 1/100
1.7.4. Основа приземља / постојеће стање/	р 1/100
1.7.5. Основа спрата / постојеће стање/	р 1/100
1.7.6. Основа повученог / постојеће стање/	р 1/100
1.7.7. Основа крова / постојеће стање/	р 1/100
1.7.8. Пресек А-А / постојеће стање/	р 1/100
1.7.9. Пресек Б-Б / постојеће стање/	р 1/100
1.7.10. Пресек Ц-Ц / постојеће стање/	р 1/100
1.7.11. Пресек Д-Д / постојеће стање/	р 1/100
1.7.12. Улична фасада / постојеће стање/	р 1/100
1.7.13. Бочни изглед / постојеће стање/	р 1/100
1.7.14. Бочни изглед / постојеће стање/	р 1/100
1.7.15. Задња фасада/ постојеће стање/	р 1/100

УПОРЕДНО СТАЊЕ

1.7.16. Основа сутерена / руши се /	р 1/100
1.7.17. Основа сутерена / зида се /	р 1/100
1.7.18. Основа приземља / руши се /	р 1/100
1.7.19. Основа приземља / зида се /	р 1/100
1.7.20. Основа спрата / руши се /	р 1/100
1.7.21. Основа спрата / зида се /	р 1/100
1.7.22. Основа повученог / руши се /	р 1/100
1.7.23. Основа повученог / зида се /	р 1/100
1.7.24. Основа крова / руши се /	р 1/100
1.7.25. Основа крова / зида се /	р 1/100
1.7.26. Пресек А-А / упоредно стање /	р 1/100
1.7.27. Пресек Б-Б / упоредно стање /	р 1/100
1.7.28. Пресек Ц-Ц / упоредно стање /	р 1/100
1.7.29. Пресек Д-Д / упоредно стање /	р 1/100
1.7.30. Улична фасада / упоредни приказ са постојећом /	р 1/100
1.7.31. Улична фасада / упоредни приказ са постојећом /	р 1/100
1.7.32. Бочни изглед / упоредни приказ /	р 1/100
1.7.33. Бочни изглед /упоредни приказ /	р 1/100
1.7.34. Задња фасада/ упоредни приказ /	р 1/100

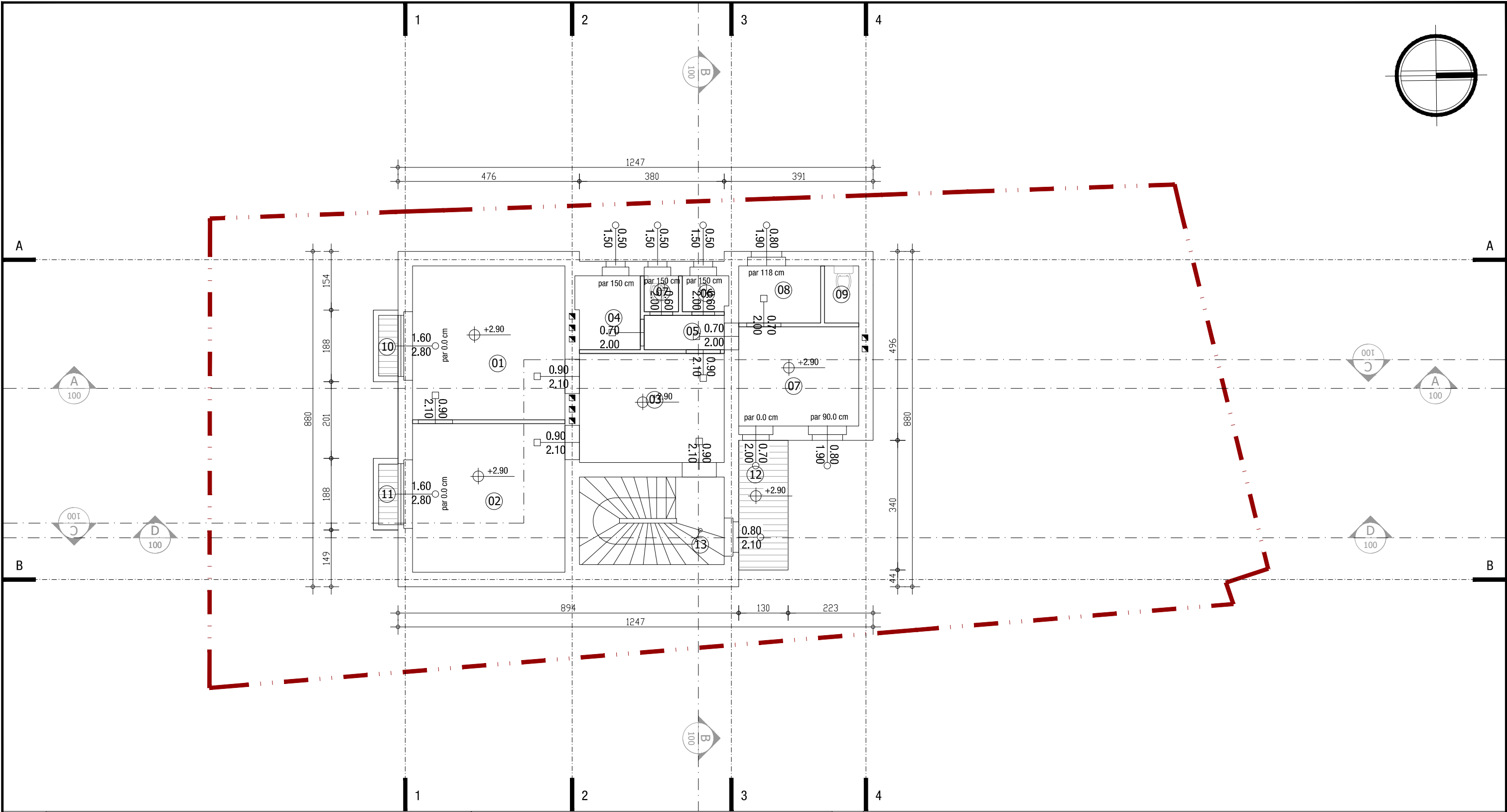
НОВОПРОЈЕКТОВАНО СТАЊЕ

1.7.35. Ситуација / сутерен/	р 1/200
1.7.36. Ситуација / кров /	р 1/200
1.7.37. Основа сутерена / ново стање /	р 1/100
1.7.38. Основа приземља / ново стање /	р 1/100
1.7.39. Основа спрата / ново стање /	р 1/100
1.7.40. Основа повученог / ново стање /	р 1/100
1.7.41. Основа крова / ново стање /	р 1/100
1.7.42. Пресек А-А / ново стање /	р 1/100
1.7.43. Пресек Б-Б / ново стање /	р 1/100
1.7.44. Пресек Ц-Ц / ново стање /	р 1/100
1.7.45. Пресек Д-Д / ново стање /	р 1/100
1.7.46. Улична фасада / ново стање /	р 1/100
1.7.47. Улични фронт - суседни објекти / ново стање /	р 1/100
1.7.48. Бочни изглед / ново стање /	р 1/100
1.7.49. Бочни изглед / ново стање /	р 1/100
1.7.50. Задња фасада/ ново стање /	р 1/100



OSNOVA / +-0.00 SUTERENA			POVRŠINE		
br.	naziv prostorije / STAN 01	P/m2			
01	SOBA	15.60	08	STEPENIŠTE / ULAZNI DEO / ZAJEDNIČKE PROSTORIJE	08.74
02	SOBA	16.16			
03	PREDSOBLJE	10.87		NETO NIVO UKUPNO	71.69
04	KUHINJA	05.43		BRUTO OBJEKAT UKUPNO	95.19
05	TOALET	00.85			
06	KOMUNIKACIJA	00.81			
07	PODRUMSKE PROSTORIJE	13.23			
	UKUPNO NIVO NETO	62.95			

 PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I UPRAVLJANJE NEKRETNOSTIMA HIDROPLANING DESIGN & DEVELOPMENT HADŽI DJERINA 4, BEOGRAD		investitor:	
		objekat: STAMBENI OBJEKAT / Su+P+1+Ps INTERNACIONALNIH BRIGADA 61 / NA NA K.P. 3805 KO VRAČAR	
odgovorni projektant: JOVANOVIĆ NENAD dipl.ing.arh licna licenca 300 C557 05		naziv projekta: IDEJNO REŠENJE	
REG. BROJ:		UGOVOR BROJ:	
DATUM:		RAZMERA:	
jul 2025		1:100	
		BR. CRTEŽA:	
		1.7.3.	



OSNOVA / +/-2.90 PRIZEMLJA

br.	naziv prostorije	P/m2
01	SOBA	15.60
02	SOBA	16.16
03	PREDSOBLJE	10.87
04	KUPATILO	03.21
05	KOMUNIKACIJA	01.89
06	SERVIS / KOTAO	01.13
07	TOALET	00.85
08	OSTAVA	03.23

POVRŠINE

09	TOALET	01.35
10	TERASA / BALKON	00.81
11	TERASA / BALKON	00.81
12	TERASA	04.42
	UKUPNO NIVO / NETO	60.33
13	STEPENIŠTE / ZAJEDNIČKE PROSTORIJE	08.74
	NETO NIVO UKUPNO	69.07
	BRUTO OBJEKAT UKUPNO	102.06



PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I
UPRAVLJANJE NEKRETNOSTIMA
HIDROPLANING
DESIGN & DEVELOPMENT
HADŽI DIERINA 4, BEOGRAD

odgovorni projektant:
JOVANOVIĆ NENAD dipl.ing.arch
lična licenca 300 C557 05



REG. BROJ:

UGOVOR BROJ:

DATUM:
jul 2025

investitor:

objekat:

STAMBENI OBJEKAT / Su+P+1+Ps
INTERNACIONALNIH BRIGADA 61 / NA NA K.P. 3805 KO VRAČAR

naziv projekta:

IDEJNO REŠENJE

crtež:

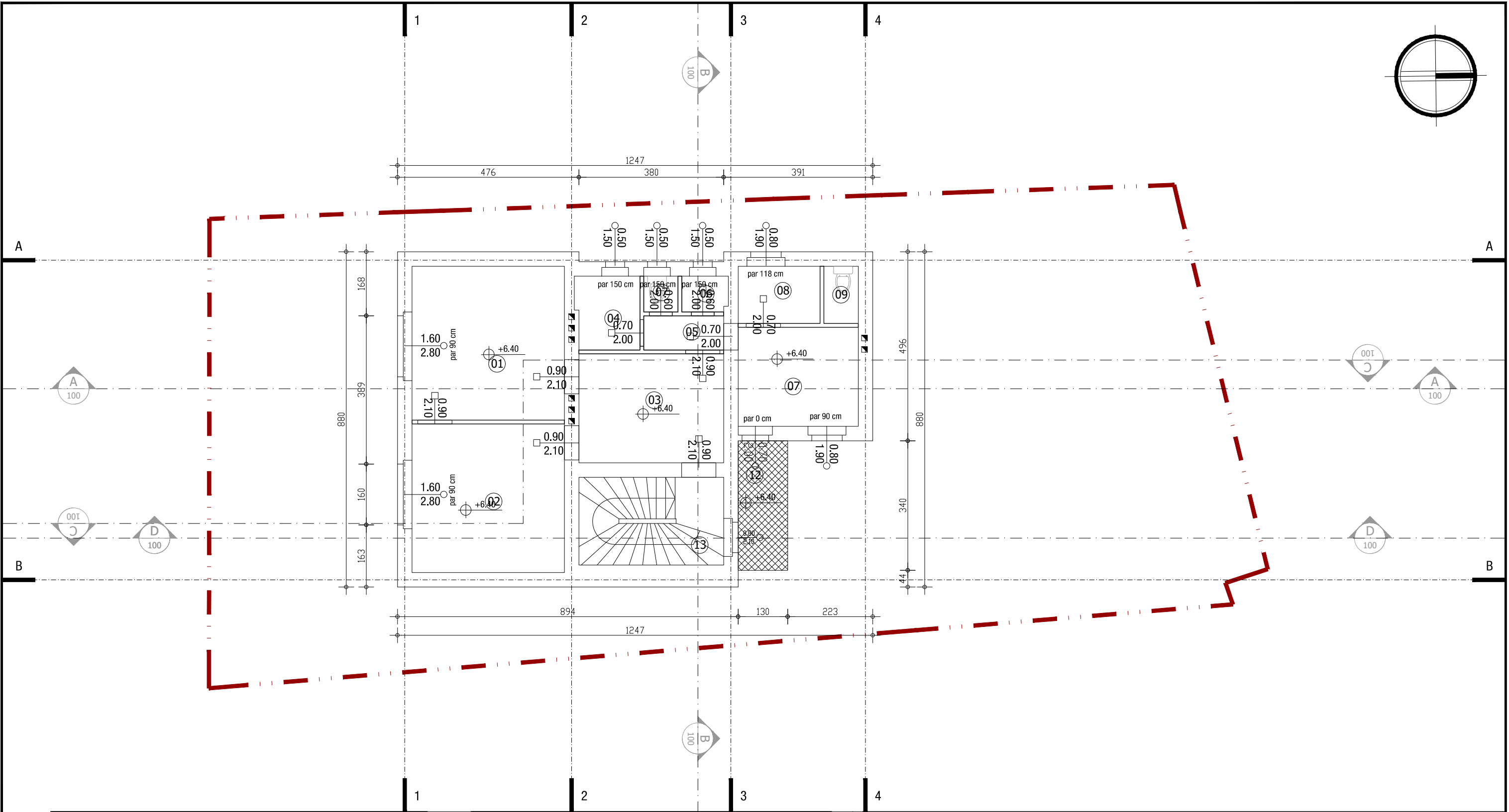
OSNOVA PRIZEMLJA / POSTOJEĆE STANJE

RAZMERA:

1:100

BR. CRTEŽA:

1.7.4.



OSNOVA / +6.40 / SPRATA			POVRŠINE		
br.	naziv prostorije	P/m2			
01	SOBA	15.60	09	TOALET	01.35
02	SOBA	16.16	10	TERASA	04.42
03	PREDSOBLJE	10.87		UKUPNO NIVO / NETO	58.71
04	KUPATILO	03.21			
05	KOMUNIKACIJA	01.89	11	STEPENIŠTE / ZAJEDNIČKE PROSTORIJE	08.74
06	SERVIS / KOTAO	01.13			
07	TOALET	00.85		NETO NIVO UKUPNO	67.45
08	OSTAVA	03.23		BRUTO OBJEKAT UKUPNO	99.60



PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I
UPRAVLJANJE NEKRETNOSTIMA
HIDROPLANING
DESIGN & DEVELOPMENT
HADŽI DJERINA 4, BEOGRAD

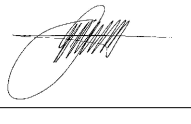
investitor:

objekat:

STAMBENI OBJEKAT / Su+P+1+Ps
INTERNACIONALNIH BRIGADA 61 / NA NA K.P. 3805 KO VRAČAR

odgovorni projektant:

JOVANOVIĆ NENAD dipl.ing.arh
licna licenca 300 C557 05



naziv projekta:

IDEJNO REŠENJE

crtež:

OSNOVA SPRATA / POSTOJEĆE STANJE

REG. BROJ:

UGOVOR BROJ:

DATUM:

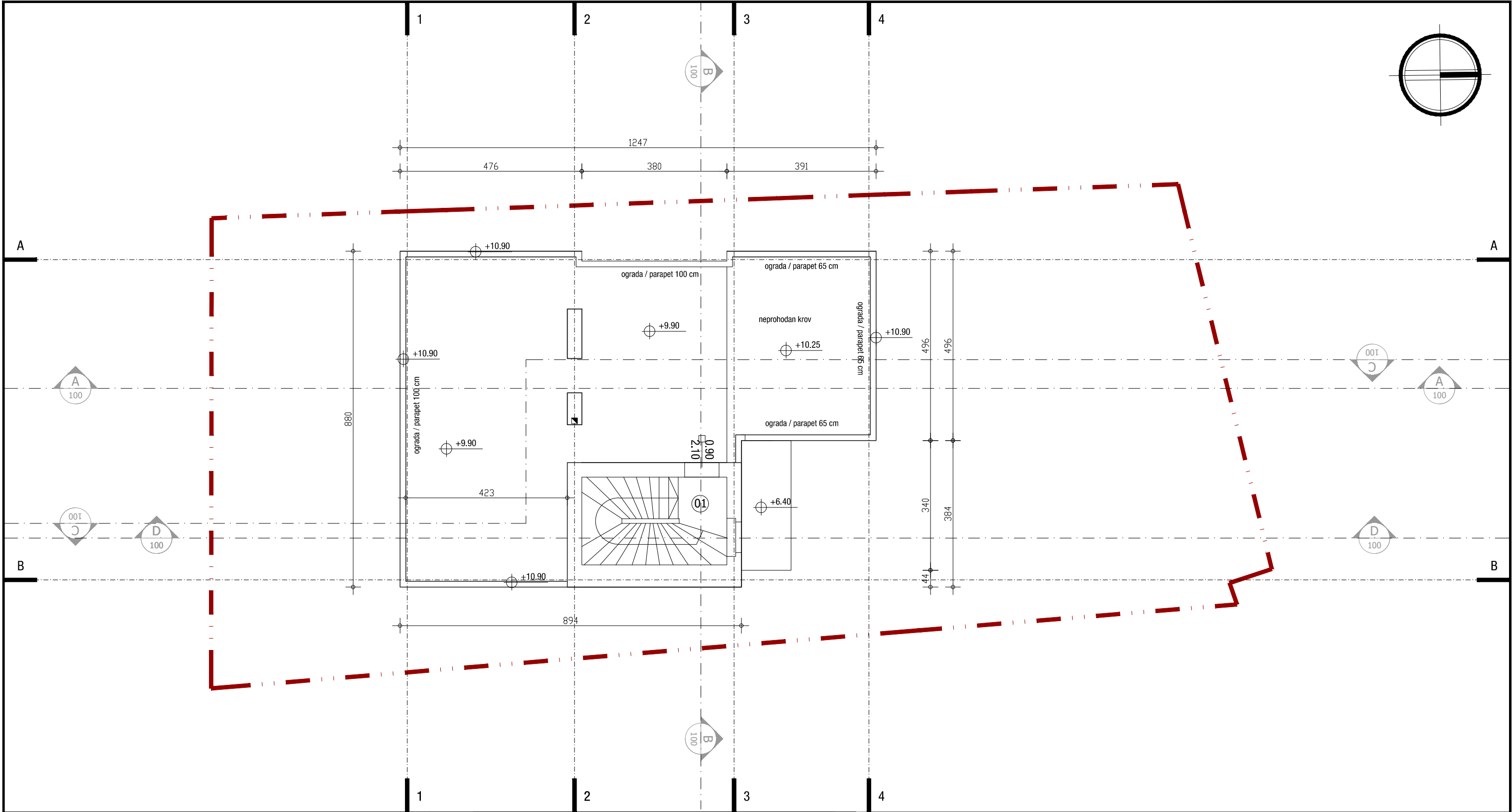
jul 2025

RAZMERA:

1:100

BR. CRTEŽA:

1.7.5.



OSNOVA / +9.90 / POVUČENI SPRAT			POVRŠINE				
br.		P/m2					
01	ZAJEDNIČKE PROSTORIJE / STEPENIŠTE	08.70					
	NETO NIVO	08.70					
	BRUTO NIVO	14.86					



PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I UPRAVLJANJE NEKRETNOSTIMA
HIDROPLANING
DESIGN & DEVELOPMENT
HADŽI DŽERINA 4, BEOGRAD

investitor:

objekat:
STAMBENI OBJEKAT / Su+P+1+Ps
INTERNACIONALNIH BRIGADA 61 / NA NA K.P. 3805 KO VRAČAR

naziv projekta:
IDEJNO REŠENJE

crtež:
OSNOVA POVUČENOG SPRATA / POSTOJEĆE

odgovorni projektant:
JOVANOVIĆ NENAD dipl.ing.arch.
lična licenca 300 C557 05

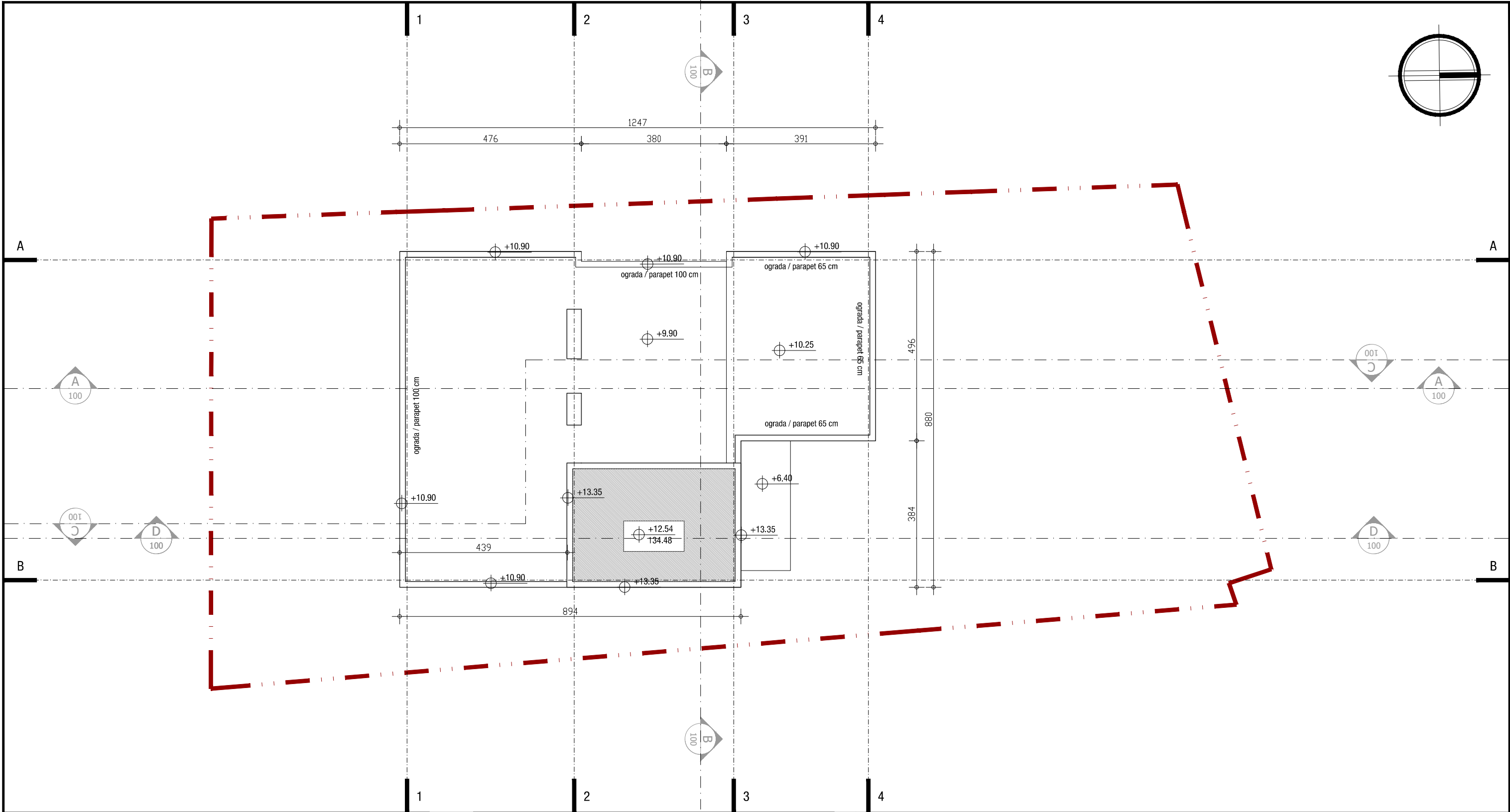
REG. BROJ:

UGOVOR BROJ:

DATUM:
jul 2025

RAZMERA:
1:100

BR. CRTEŽA:
1.7.6.



OSNOVA / +6.40 / 02. SPRAT				POVRŠINE			
br.	naziv prostorije	P/m2					
01							
02							
03							
04							



PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I UPRAVLJANJE NEKRETNOSTIMA
HIDROPLANING
DESIGN & DEVELOPMENT
HADŽI DŽERINA 4, BEOGRAD

investitor:

objekat:
STAMBENI OBJEKAT / Su+P+1+Ps
INTERNACIONALNIH BRIGADA 61 / NA NA K.P. 3805 KO VRAČAR

naziv projekta:
IDEJNO REŠENJE

crtež:
OSNOVA KROVA / POSTOJEĆE STANJE

odgovorni projektant:
JOVANOVIĆ NENAD dipl.ing.arh
licna licenca 300 C557 05

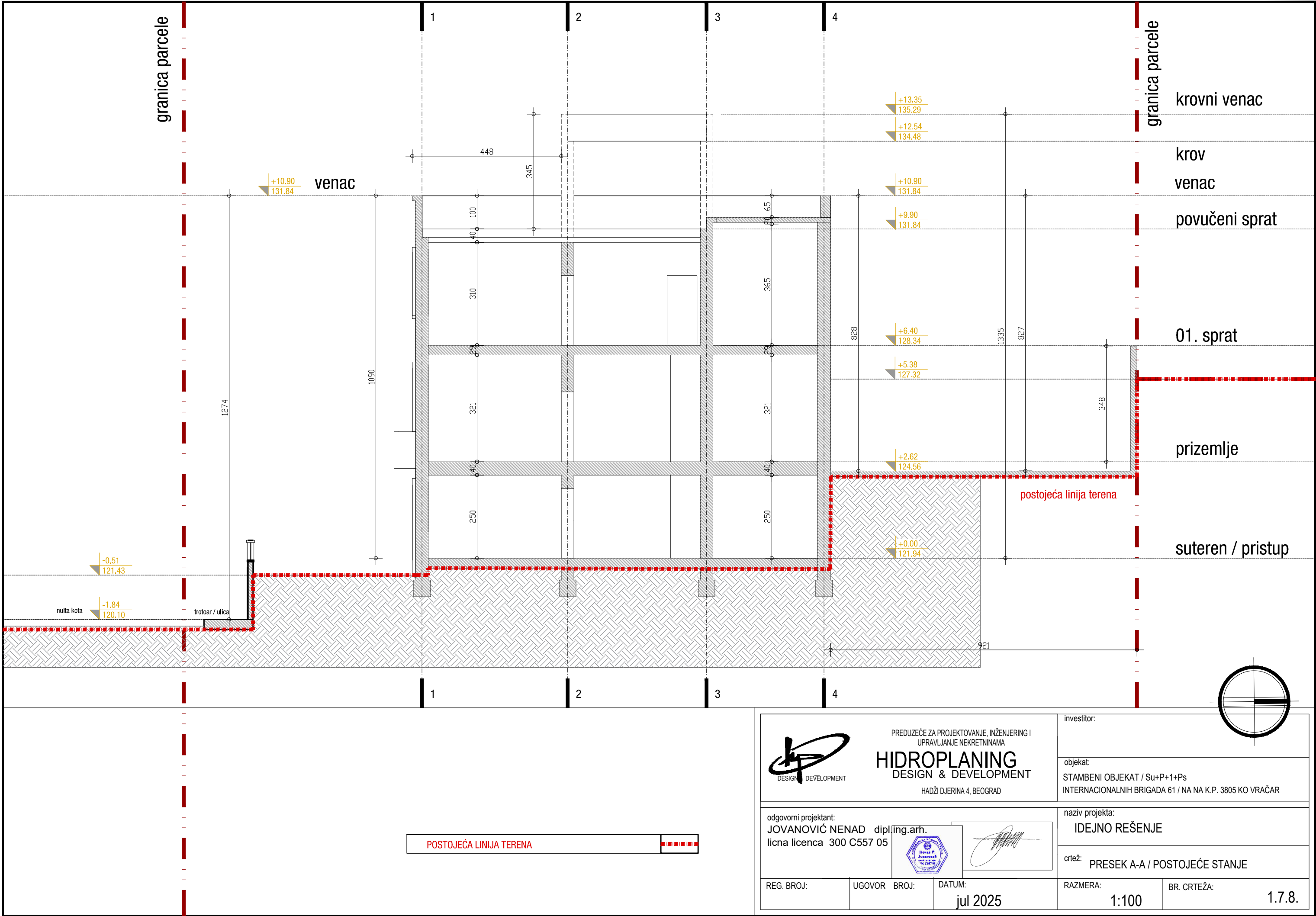
REG. BROJ:

UGOVOR BROJ:

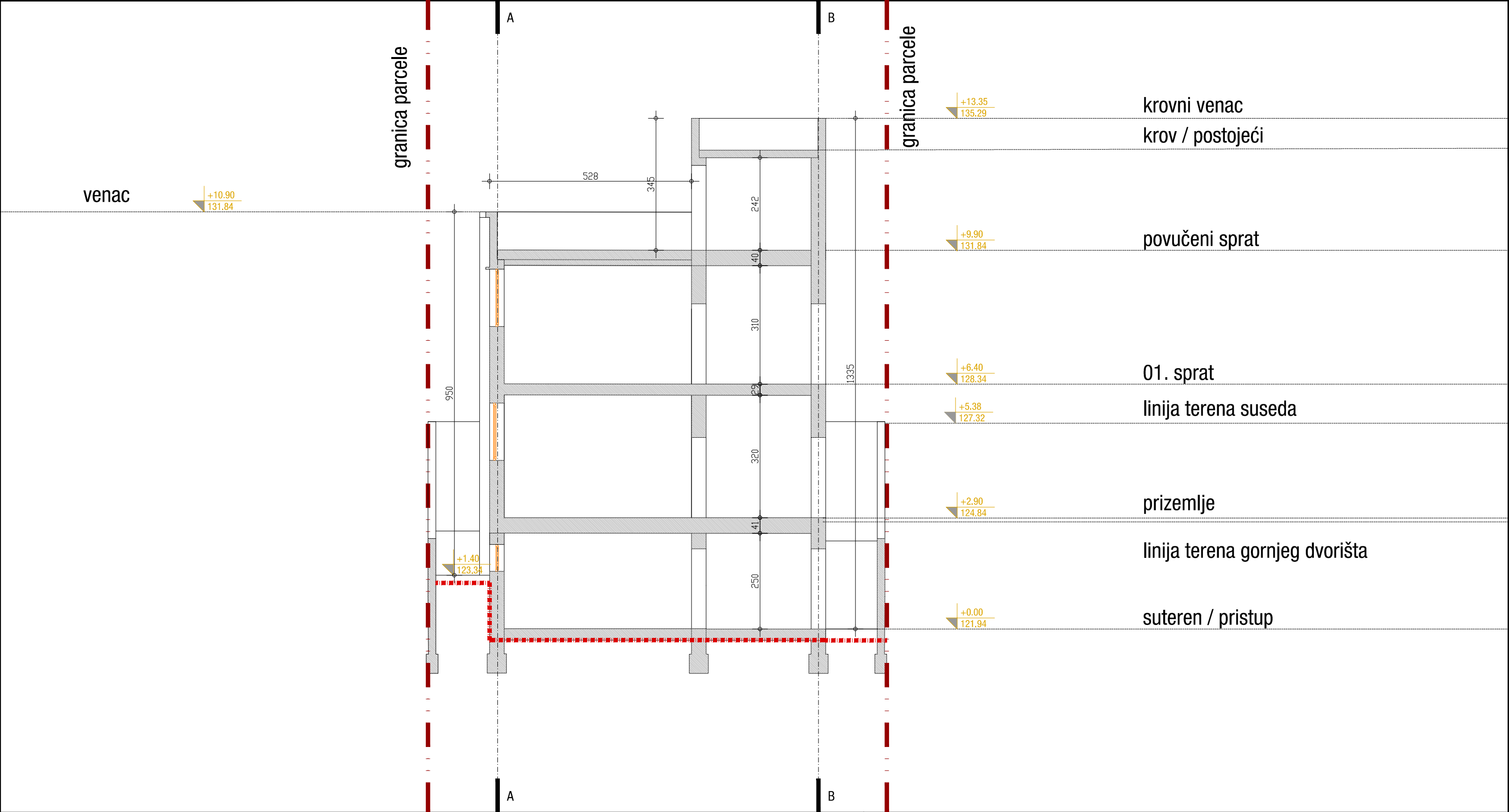
DATUM:
jul 2025

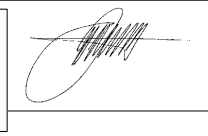
RAZMERA:
1:100

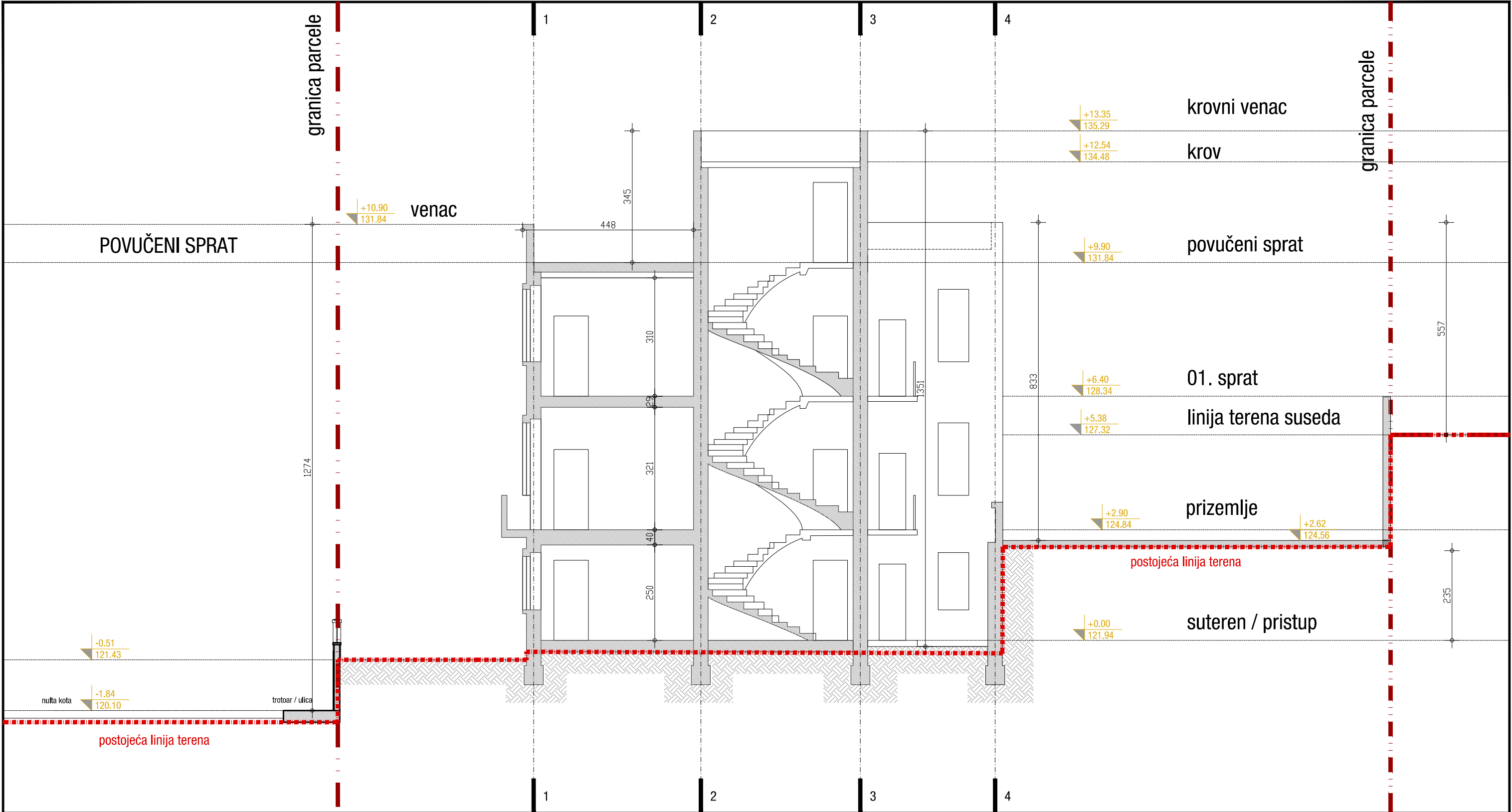
BR. CRTEŽA:
1.7.7.



 PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I UPRAVLJANJE NEKRETNOSTIMA HIDROPLANING DESIGN & DEVELOPMENT HADŽI DŽERINA 4, BEOGRAD		investitor:	
		objekat: STAMBENI OBJEKAT / Su+P+1+Ps INTERNACIONALNIH BRIGADA 61 / NA NA K.P. 3805 KO VRAČAR	
odgovorni projektant: JOVANOVIĆ NENAD dipl.ing.arh. lična licenca 300 C557 05		naziv projekta: IDEJNO REŠENJE	
REG. BROJ:		crtež: PRESEK A-A / POSTOJEĆE STANJE	
UGOVOR BROJ:		RAZMERA: 1:100	
DATUM: jul 2025		BR. CRTEŽA: 1.7.8.	



 PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I UPRAVLJANJE NEKRETNOSTIMA HIDROPLANING DESIGN & DEVELOPMENT HADŽI DJERINA 4, BEOGRAD	investitor:	
	objekat: STAMBENI OBJEKAT / Su+P+1+Ps INTERNACIONALNIH BRIGADA 61 / NA NA K.P. 3805 KO VRAČAR	
odgovorni projektant: JOVANOVIĆ NENAD dipl.ing.arh. lična licenca 300 C557 05		naziv projekta: IDEJNO REŠENJE
		crtež: PRESEK B-B / POSTOJEĆE STANJE
REG. BROJ:	UGOVOR BROJ:	DATUM: jul 2025
RAZMERA: 1:100		BR. CRTEŽA: 1.7.9.



POSTOJEĆA LINIJA TERENA

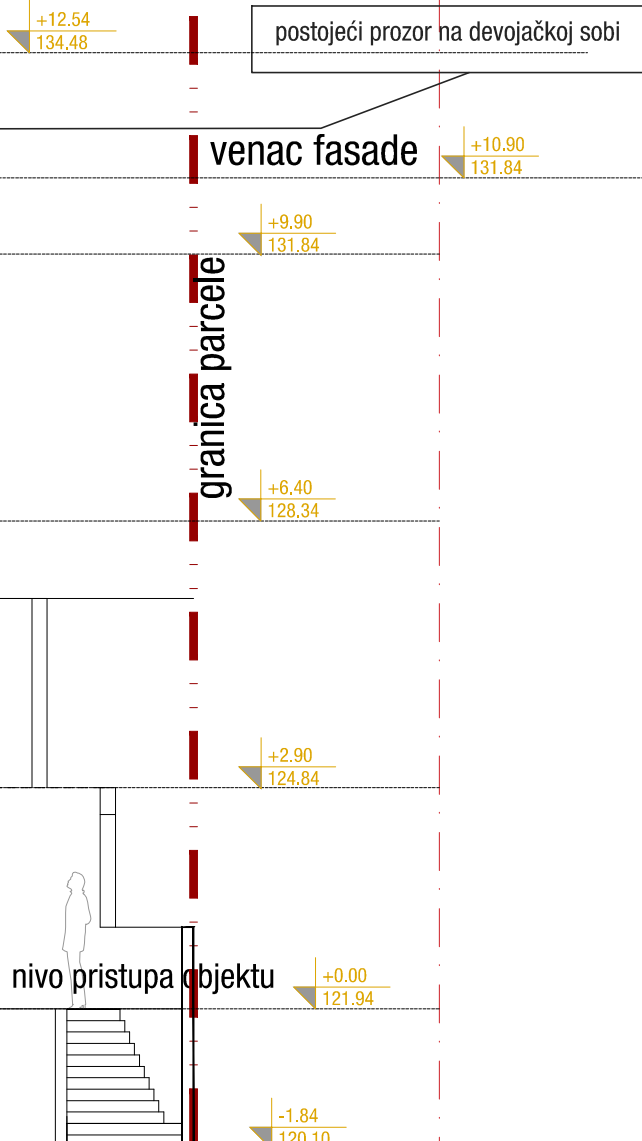
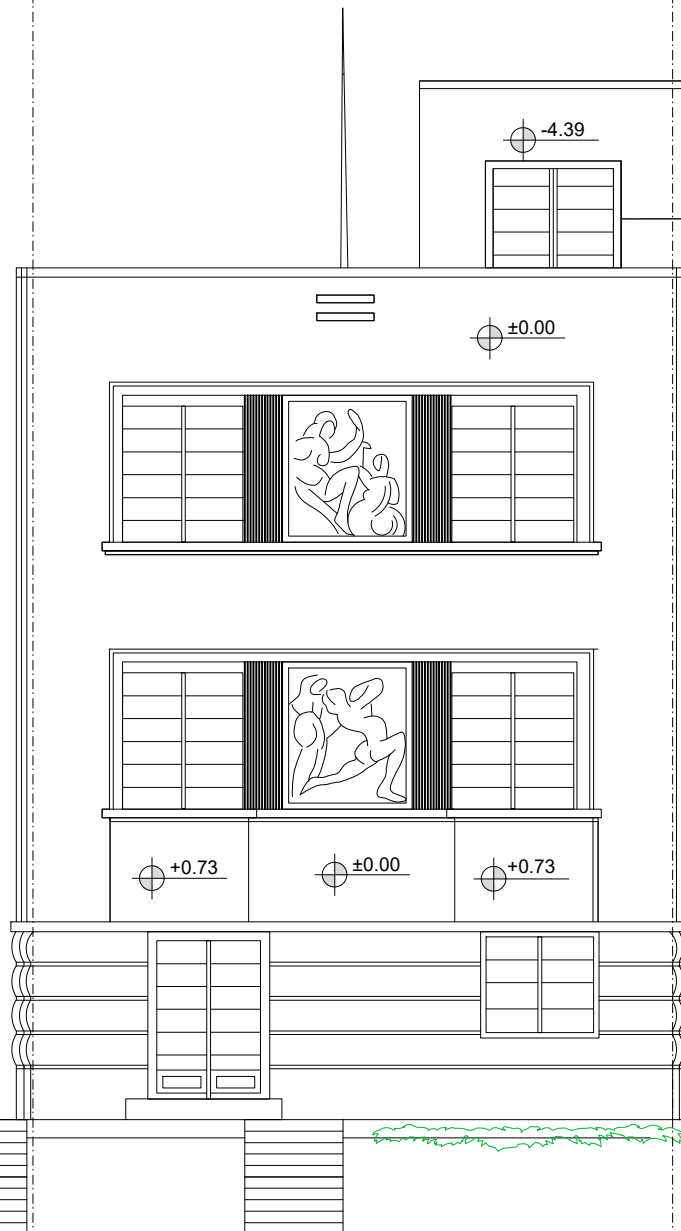
 PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I UPRAVLJANJE NEKRETNOSTIMA HIDROPLANING DESIGN & DEVELOPMENT HADŽI DJERINA 4, BEOGRAD		investitor:	
		objekat: STAMBENI OBJEKAT / Su+P+1+Ps INTERNACIONALNIH BRIGADA 61 / NA NA K.P. 3805 KO VRAČAR	
odgovorni projektant: JOVANOVIĆ NENAD dipl.ing.arh. lična licenca 300 C557 05		naziv projekta: IDEJNO REŠENJE	
REG. BROJ:		crtež: PRESEK D-D / POSTOJEĆE STANJE	
UGOVOR BROJ:		RAZMERA: 1:100	
DATUM: jul 2025		BR. CRTEŽA: 1.7.11.	

granica parcele

A

POSTOJEĆA ULIČNA FASADA

B



venac fasade

granica parcele

nivo pristupa objektu

IZGLED BEZ ULIČNE POSTOJEĆE OGRADE

NAPOMENA:
POSTOJEĆI OBJEKT SE U POTPUNOSTI FIZIČKI ZADRŽAVA

A

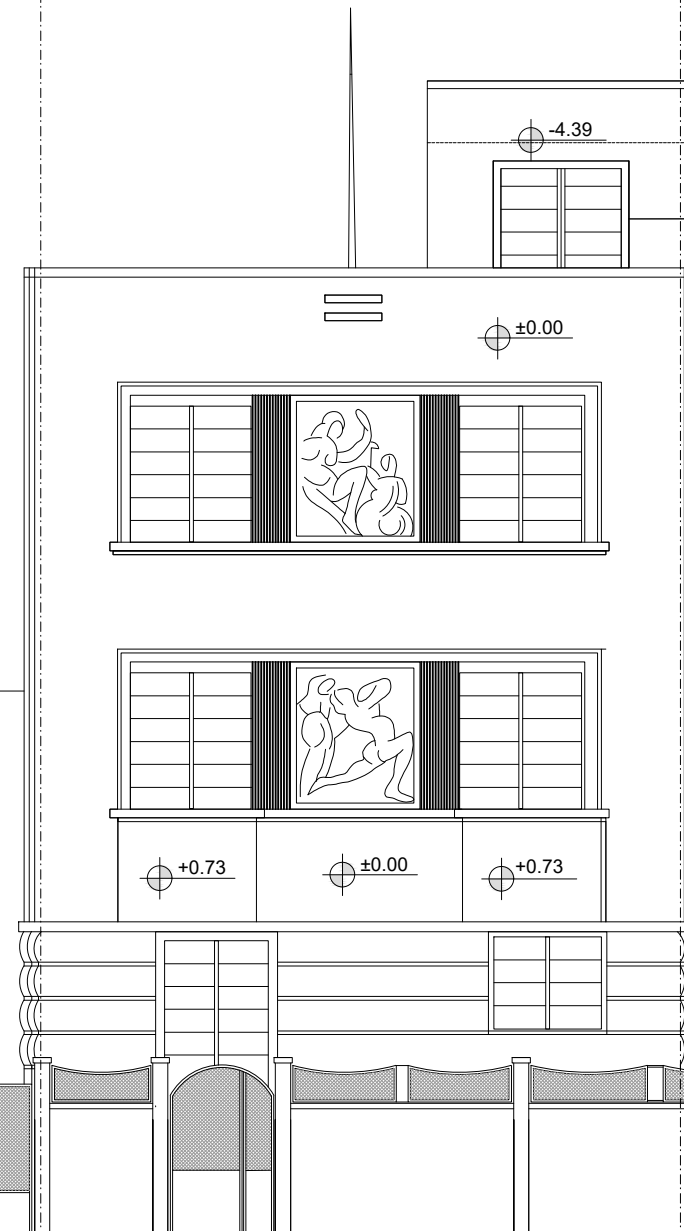
B

granica parcele

A

POSTOJEĆA ULIČNA FASADA

B



venac fasade

granica parcele

PRIZEMLJE

IZGLED SA ULIČNOM POSTOJEĆOM OGRADOM



PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I
UPRAVLJANJE NEKRETNOSTIMA
HIDROPLANING
DESIGN & DEVELOPMENT
HADŽI DJERINA 4, BEOGRAD

odgovorni projektant:
JOVANOVIĆ NENAD dipl.ing.arch.
lična licenca 300 C557 05



REG. BROJ:

UGOVOR BROJ:

DATUM:

jul 2025

investitor:

objekat:

STAMBENI OBJEKTAT / Su+P+1+Ps
INTERNACIONALNIH BRIGADA 61 / NA NA K.P. 3805 KO VRAČAR

naziv projekta:

IDEJNO REŠENJE

crtež:

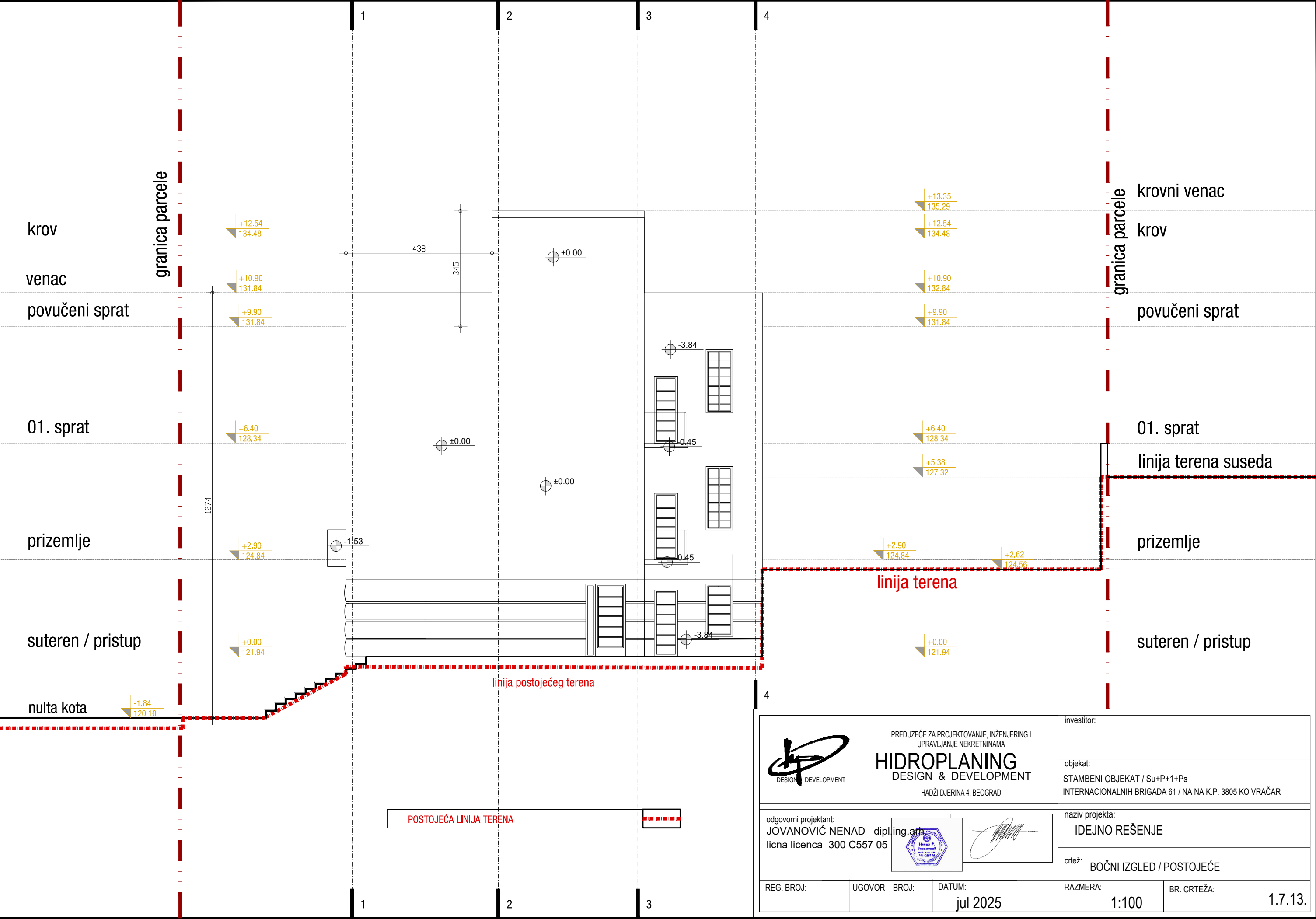
ULIČNA FASADA / POSTOJEĆE STANJE

RAZMERA:

1:100

BR. CRTEŽA:

1.7.12.



PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I
UPRAVLJANJE NEKRETNOSTIMA
HIDROPLANING
DESIGN & DEVELOPMENT
HADŽI DŽERINA 4, BEOGRAD

odgovorni projektant:
JOVANOVIĆ NENAD dipl.ing. arh.
lična licenca 300 C557 05



[Signature]

investitor:

objekat:
STAMBENI OBJEKAT / Su+P+1+Ps
INTERNACIONALNIH BRIGADA 61 / NA NA K.P. 3805 KO VRAČAR

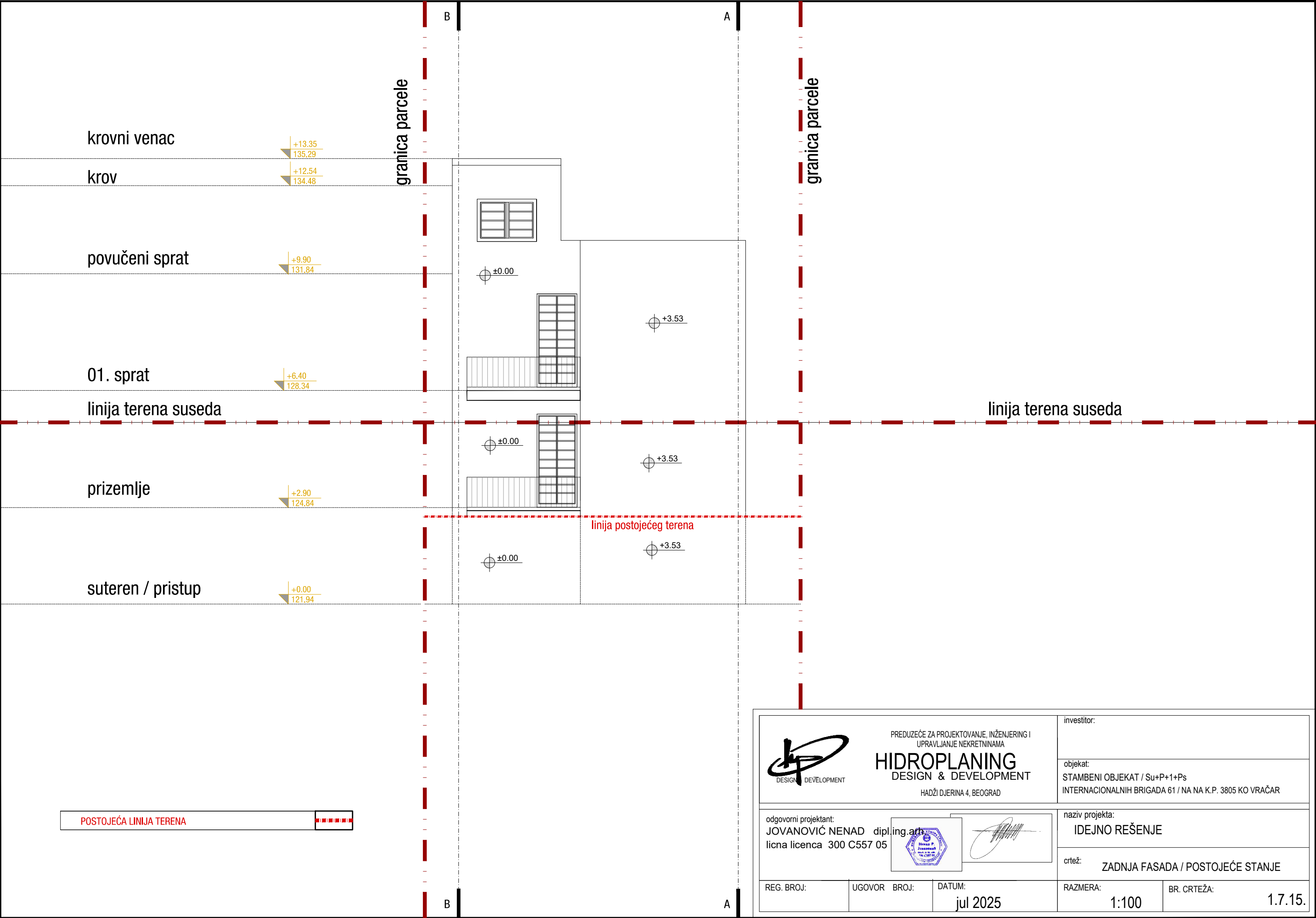
naziv projekta:
IDEJNO REŠENJE

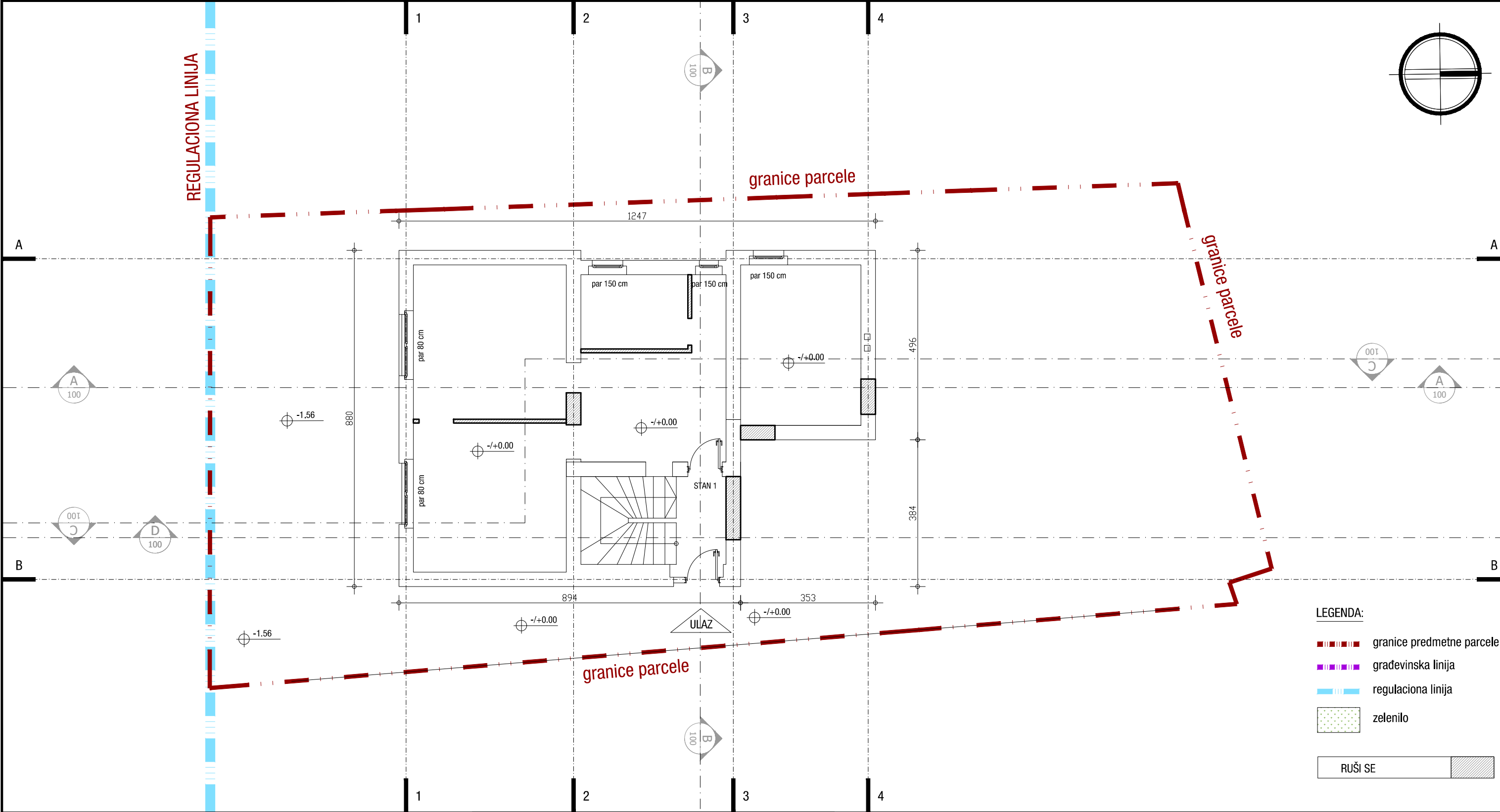
crtež:
BOČNI IZGLED / POSTOJEĆE

REG. BROJ:	UGOVOR BROJ:	DATUM: jul 2025	RAZMERA: 1:100	BR. CRTEŽA: 1.7.13.
------------	--------------	--------------------	-------------------	------------------------

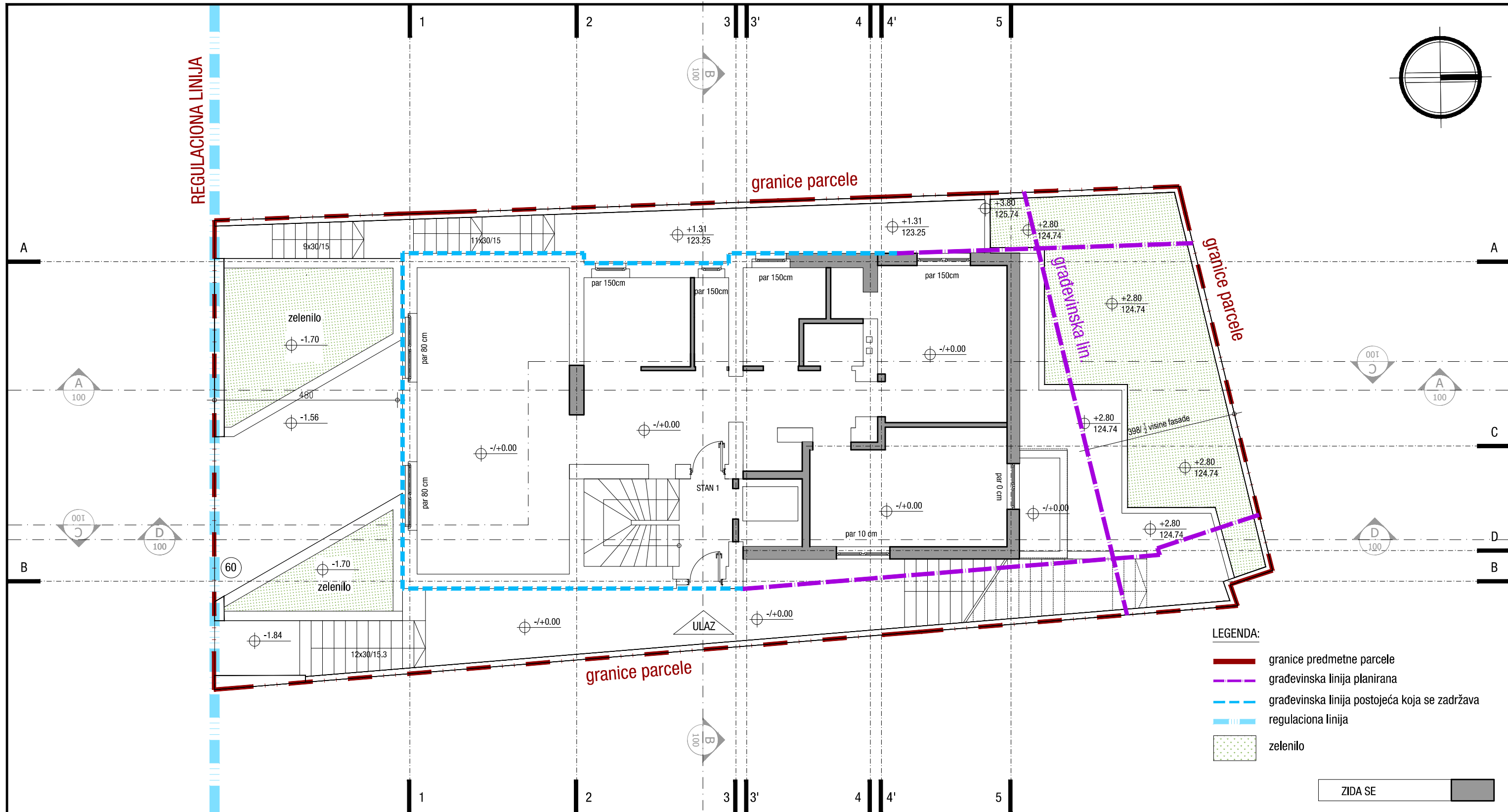


 PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I UPRAVLJANJE NEKRETNOSTIMA HIDROPLANING DESIGN & DEVELOPMENT HADŽI DJERINA 4, BEOGRAD			investitor:	
odgovorni projektant: JOVANOVIĆ NENAD dipl.ing.arch licna licenca 300 C557 05			objekat: STAMBENI OBJEKAT / Su+P+1+Ps INTERNACIONALNIH BRIGADA 61 / NA NA K.P. 3805 KO VRAČAR	
naziv projekta: IDEJNO REŠENJE			crtež: BOČNI IZGLED / POSTOJEĆI	
REG. BROJ:	UGOVOR BROJ:	DATUM: jul 2025	RAZMERA: 1:100	BR. CRTEŽA: 1.7.14.

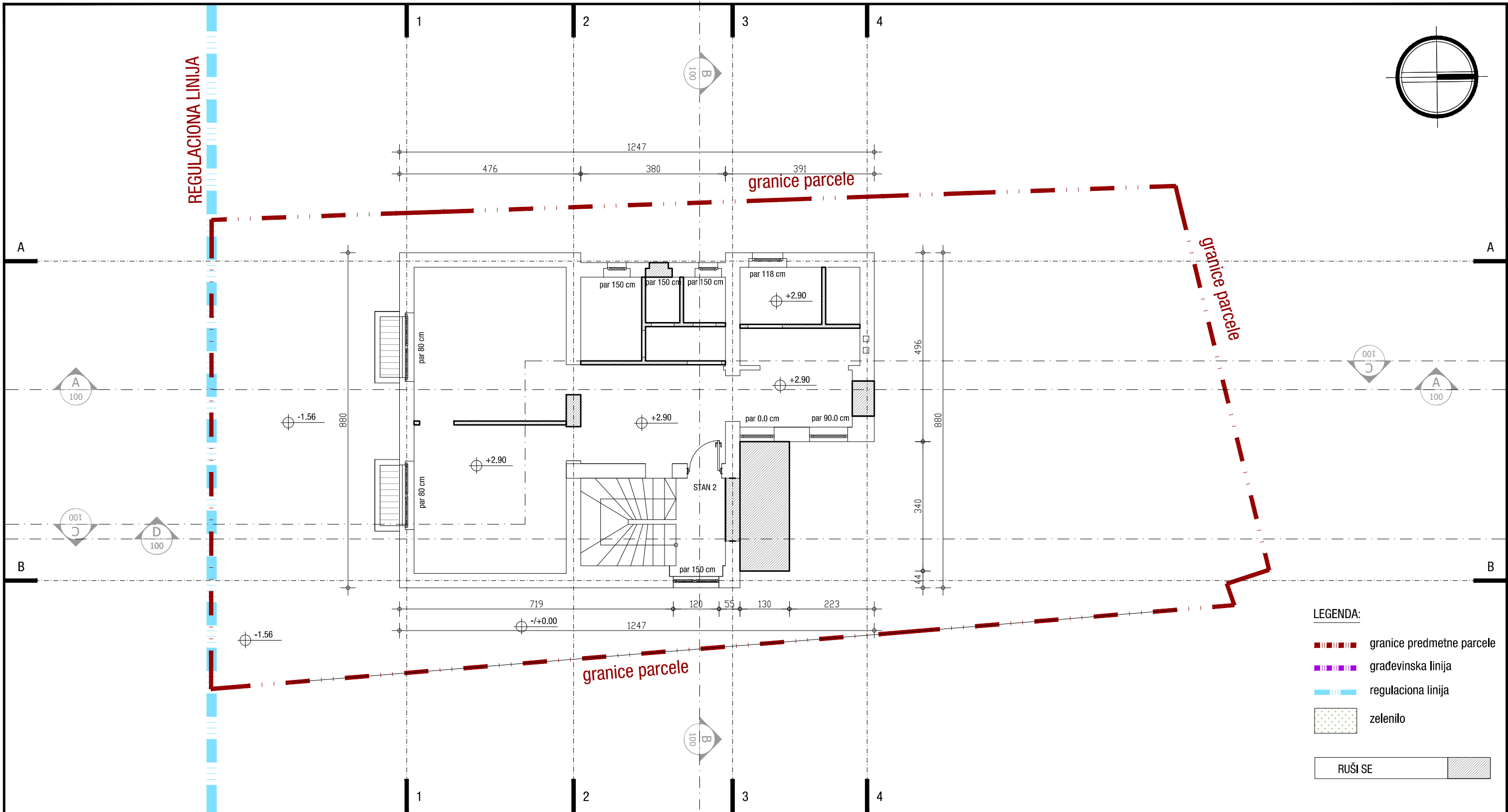




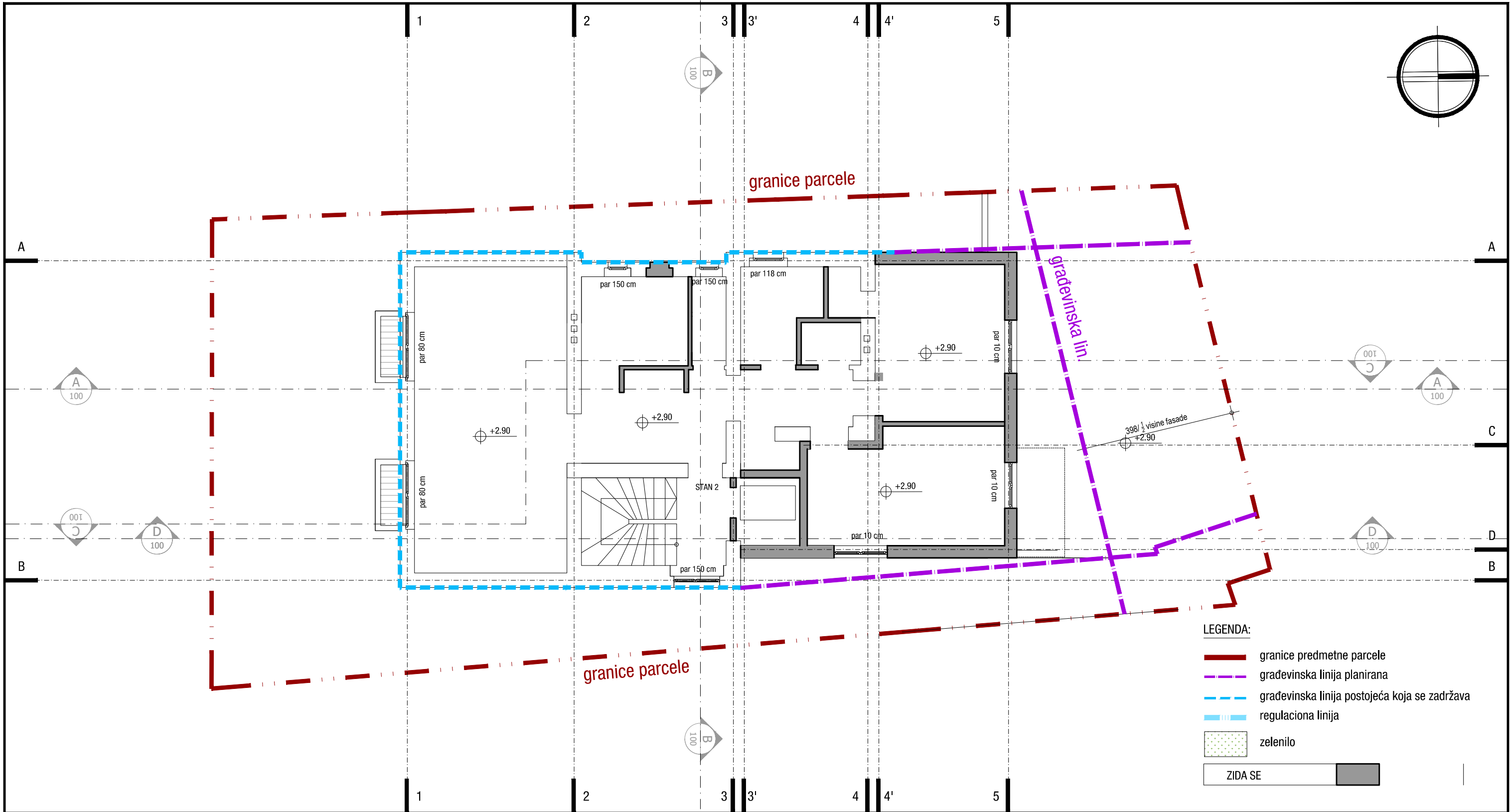
 PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I UPRAVLJANJE NEKRETNOSTIMA HIDROPLANING DESIGN & DEVELOPMENT HADŽI DŽERINA 4, BEOGRAD		investitor:	
		objekat: STAMBENI OBJEKAT / Su+P+1+Ps INTERNACIONALNIH BRIGADA 61 / NA NA K.P. 3805 KO VRAČAR	
odgovorni projektant: JOVANOVIĆ NENAD dipl.ing.arh. licna licenca 300 C557 05		naziv projekta: IDEJNO REŠENJE	
REG. BROJ:		UGOVOR BROJ:	crtež: OSNOVA SUTERENA / RUŠI SE
DATUM: jul 2025		RAZMERA: 1:100	BR. CRTEŽA: 1.7.16.



 PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I UPRAVLJANJE NEKRETNOSTIMA HIDROPLANING DESIGN & DEVELOPMENT HADŽI DJERINA 4, BEOGRAD			investitor:	
odgovorni projektant: JOVANOVIĆ NENAD dipl.ing.arh. lična licenca 300 C557 05			objekat: STAMBENI OBJEKAT / Su+P+1+Ps INTERNACIONALNIH BRIGADA 61 / NA NA K.P. 3805 KO VRAČAR	
naziv projekta: IDEJNO REŠENJE			crtež: OSNOVA SUTERENA / ZIDA SE	
REG. BROJ:	UGOVOR BROJ:	DATUM: jul 2025	RAZMERA: 1:100	BR. CRTEŽA: 1.7.17.



 PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I UPRAVLJANJE NEKRETNOSTIMA HIDROPLANING DESIGN & DEVELOPMENT HADŽI DJERINA 4, BEOGRAD		investitor:	
		objekat: STAMBENI OBJEKAT / Su+P+1+Ps INTERNACIONALNIH BRIGADA 61 / NA NA K.P. 3805 KO VRAČAR	
odgovorni projektant: JOVANOVIĆ NENAD dipl.ing.arh. licna licenca 300 C557 05		naziv projekta: IDEJNO REŠENJE	
REG. BROJ:		crtež: OSNOVA PRIZEMLJA / RUŠI SE	
UGOVOR BROJ:		RAZMERA:	
DATUM: jul 2025		BR. CRTEŽA: 1.7.18.	

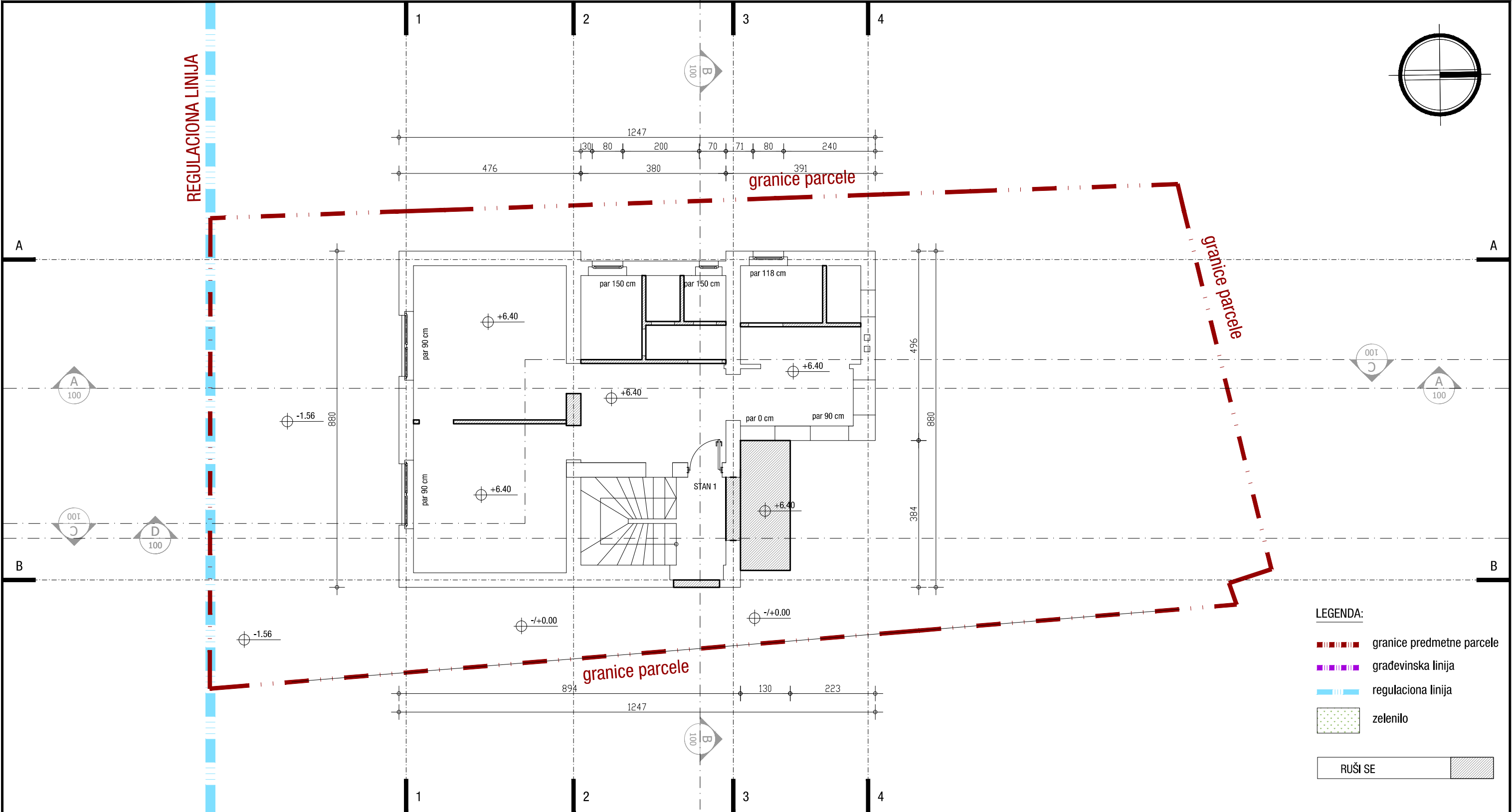


LEGENDA:

- granice predmetne parcele
- građevinska linija planirana
- građevinska linija postojeća koja se zadržava
- regulaciona linija
- zelenilo

ZIDA SE

 PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I UPRAVLJANJE NEKRETNOSTIMA HIDROPLANING DESIGN & DEVELOPMENT HADŽI DJERINA 4, BEOGRAD		investitor:	
		objekat: STAMBENI OBJEKAT / Su+P+1+Ps INTERNACIONALNIH BRIGADA 61 / NA NA K.P. 3805 KO VRAČAR	
odgovorni projektant: JOVANOVIĆ NENAD dipl.ing.arh. lična licenca 300 C557 05		naziv projekta: IDEJNO REŠENJE	
REG. BROJ:		crtež: OSNOVA PRIZEMLJA / ZIDA SE	
UGOVOR BROJ:		RAZMERA: 1:100	
DATUM: jul 2025		BR. CRTEŽA: 1.7.19.	

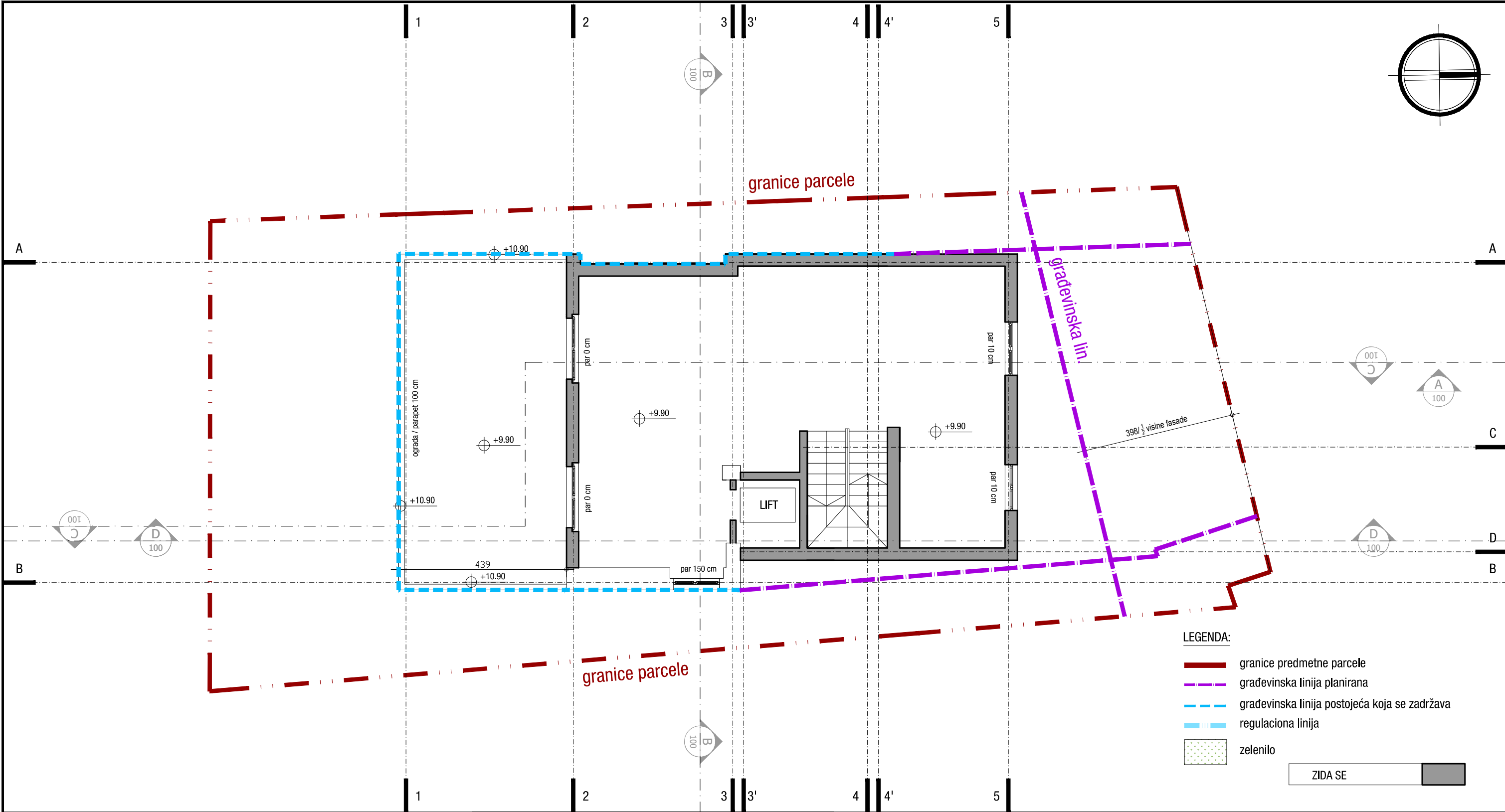


LEGENDA:

- granice predmetne parcele
- građevinska linija
- regulaciona linija
- zelenilo

RUŠI SE

 PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I UPRAVLJANJE NEKRETNOSTIMA HIDROPLANING DESIGN & DEVELOPMENT HADŽI DŽERINA 4, BEOGRAD		investitor:	
		objekat: STAMBENI OBJEKAT / Su+P+1+Ps INTERNACIONALNIH BRIGADA 61 / NA NA K.P. 3805 KO VRAČAR	
odgovorni projektant: JOVANOVIĆ NENAD dipl.ing.arh. lična licenca 300 C557 05		naziv projekta: IDEJNO REŠENJE	
REG. BROJ:		UGOVOR BROJ:	crtež: OSNOVA SPRATA / RUŠI SE
DATUM: jul 2025		RAZMERA: 1:100	BR. CRTEŽA: 1.7.20.

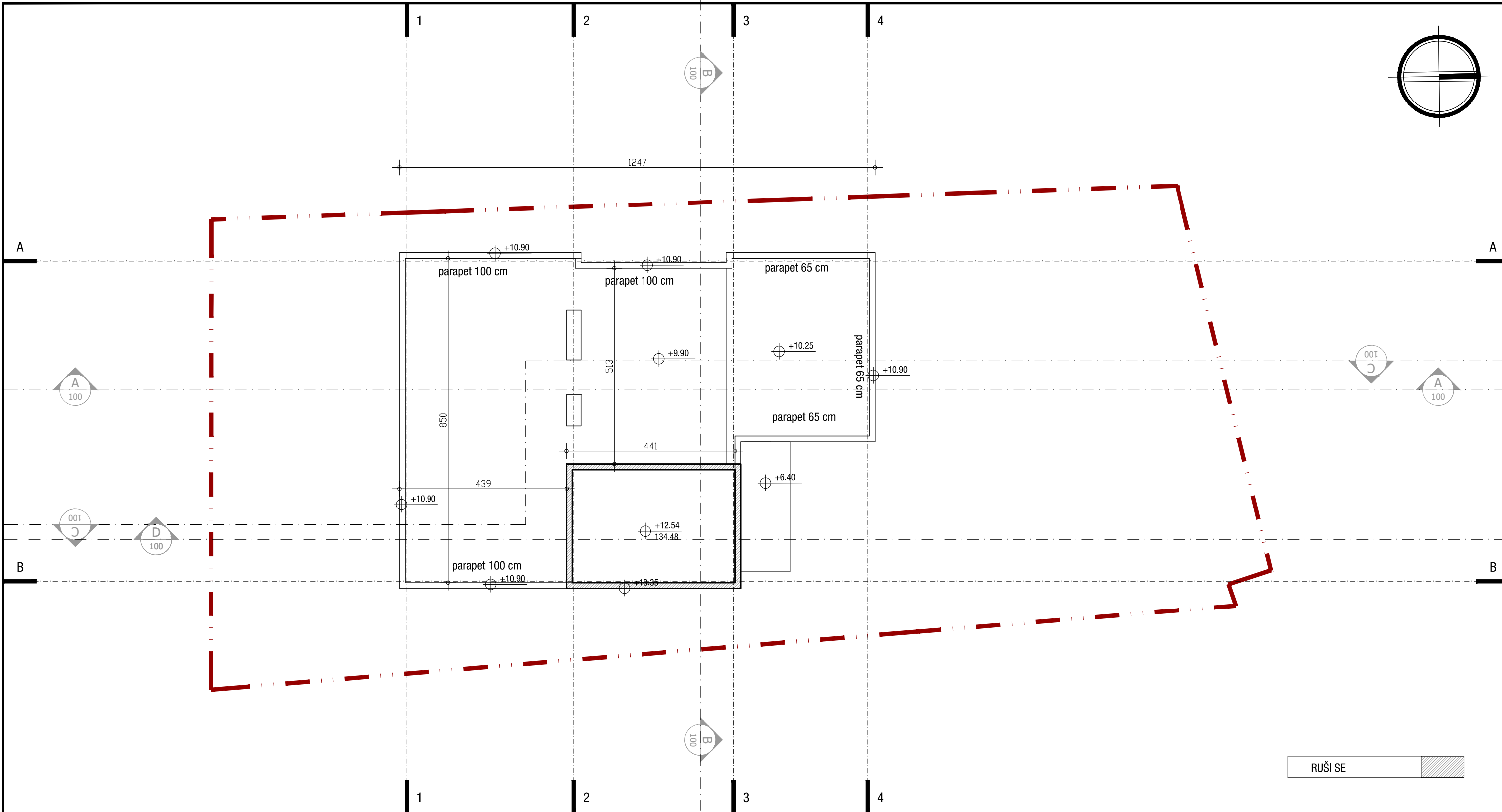


LEGENDA:

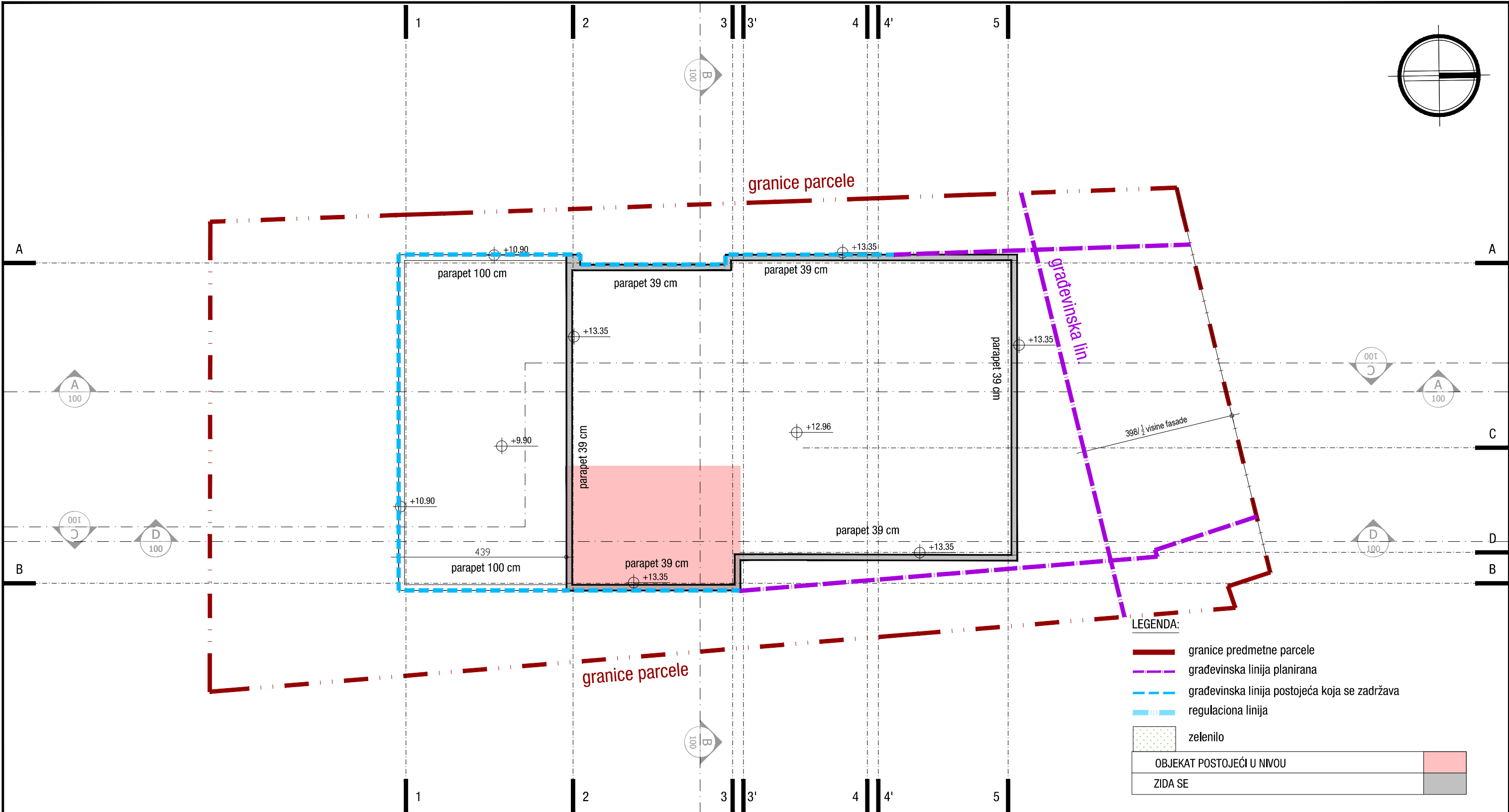
- granice predmetne parcele
- građevinska linija planirana
- građevinska linija postojeća koja se zadržava
- regulaciona linija
- zelenilo

ZIDA SE

 PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I UPRAVLJANJE NEKRETNOSTIMA HIDROPLANING DESIGN & DEVELOPMENT HADŽI DJERINA 4, BEOGRAD			investitor:	
			objekat: STAMBENI OBJEKAT / Su+P+1+Ps INTERNACIONALNIH BRIGADA 61 / NA NA K.P. 3805 KO VRAČAR	
odgovorni projektant: JOVANOVIĆ NENAD dipl.ing. arh. licna licenca 300 C557 05			naziv projekta: IDEJNO REŠENJE	
			crtež: OSNOVA POVUČENOG SPRATA / ZIDA SE	
REG. BROJ:	UGOVOR BROJ:	DATUM: jul 2025	RAZMERA: 1:100	BR. CRTEŽA: 1.7.23.



 PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I UPRAVLJANJE NEKRETNOSTIMA HIDROPLANING DESIGN & DEVELOPMENT HADŽI DJERINA 4, BEOGRAD			investitor:	
odgovorni projektant: JOVANOVIĆ NENAD dipl.ing.arch. licna licenca 300 C557 05			objekat: STAMBENI OBJEKAT / Su+P+1+Ps INTERNACIONALNIH BRIGADA 61 / NA NA K.P. 3805 KO VRAČAR	
naziv projekta: IDEJNO REŠENJE			crtež: OSNOVA KROVA / RUŠI SE	
REG. BROJ:	UGOVOR BROJ:	DATUM: jul 2025	RAZMERA: 1:100	BR. CRTEŽA: 1.7.24.



PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I
UPRAVLJANJE NEKRETNOSTIMA
HIDROPLANING
DESIGN & DEVELOPMENT
HADŽI DJERINA 4, BEOGRAD

odgovorni projektant:
JOVANOVIĆ NENAD dipl.ing.arch.
lična licenca 300 C557 05



[Signature]

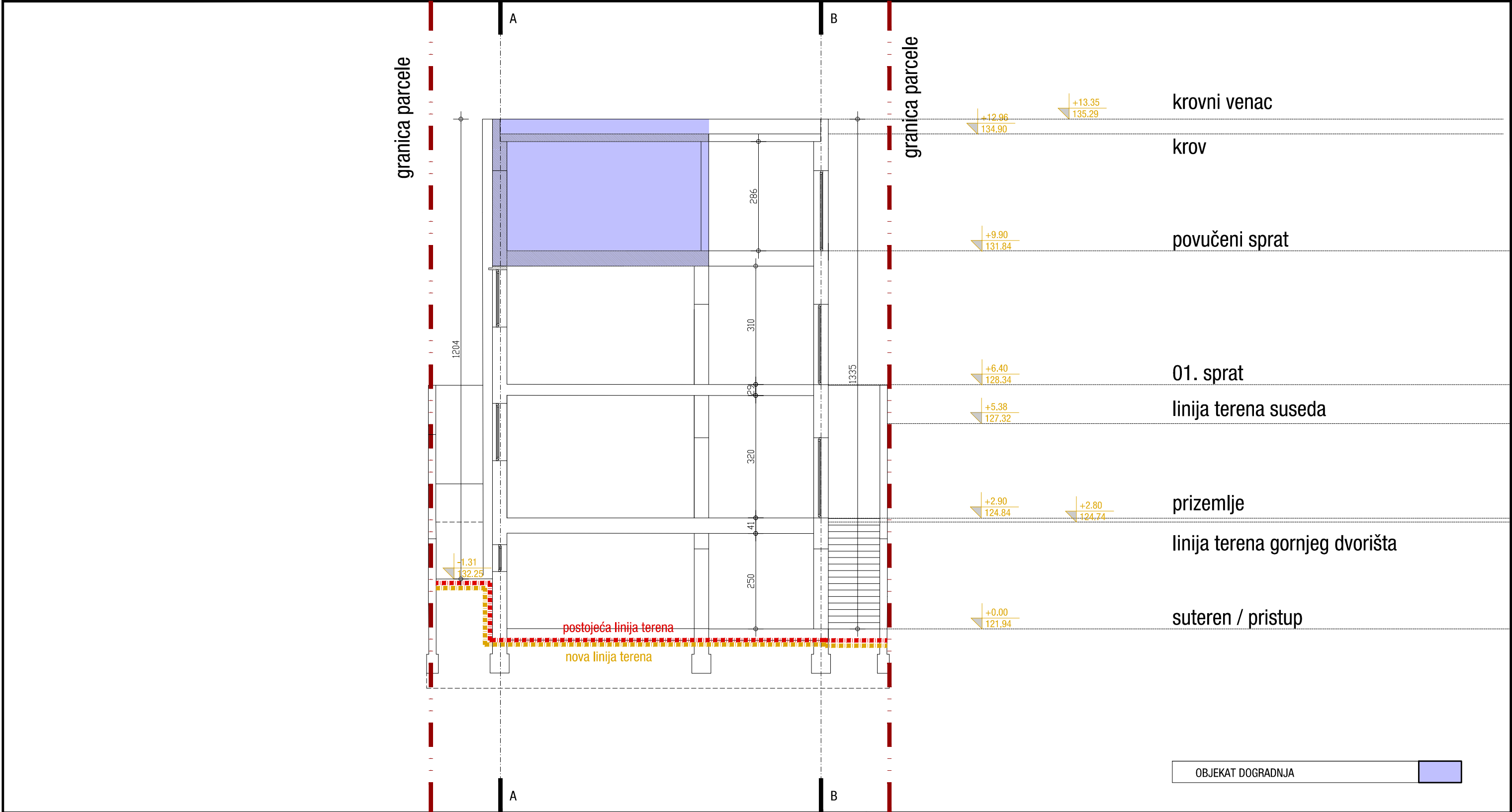
investitor:

objekat:
STAMBENI OBJEKT / Su+P+1+Ps
INTERNACIONALNIH BRIGADA 61 / NA NA K.P. 3805 KO VRAČAR

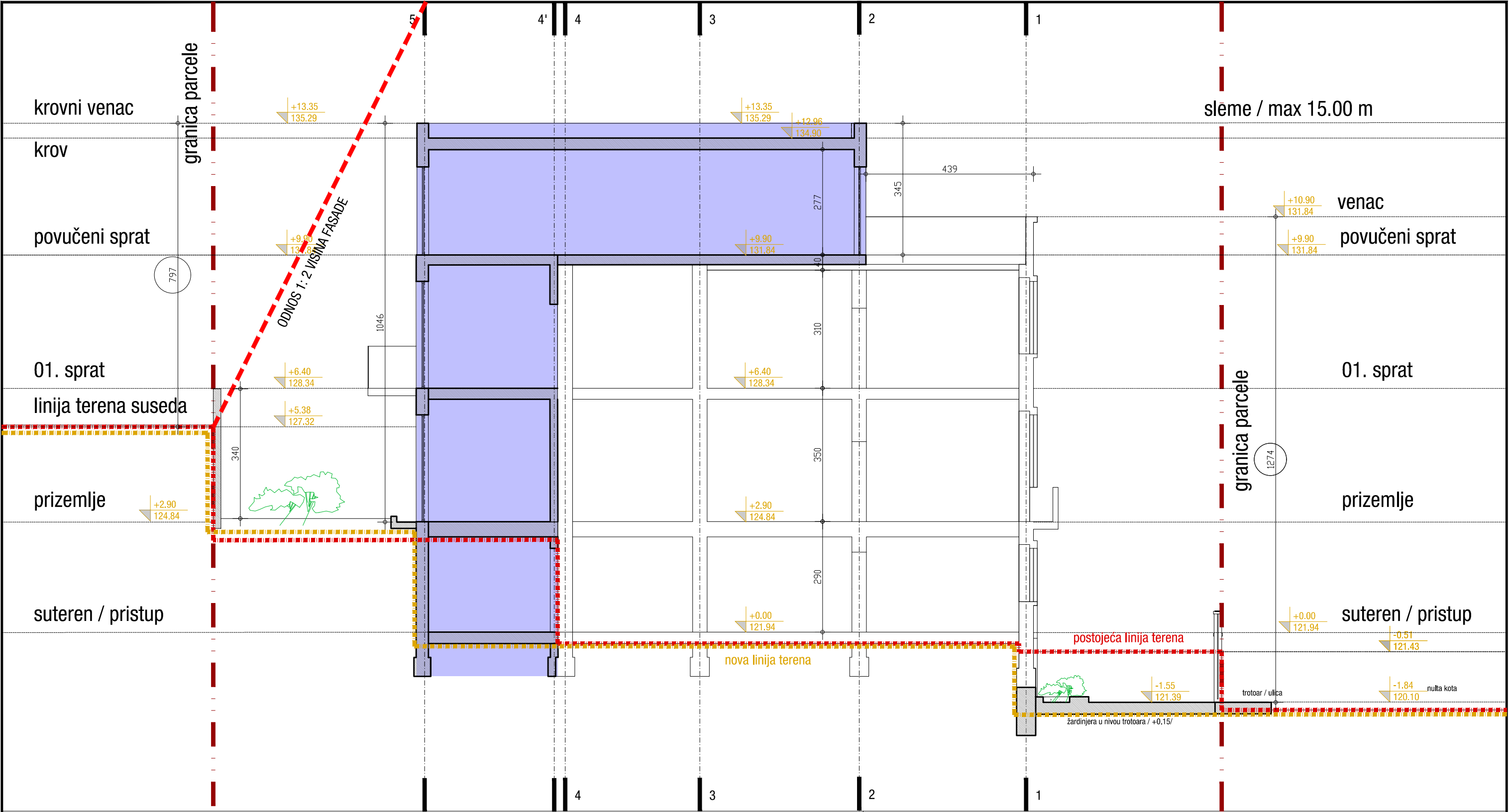
naziv projekta:
IDEJNO REŠENJE

crtež:
OSNOVA KROVA / UPOREDNI PRIKAZ

REG. BROJ:	UGOVOR BROJ:	DATUM: jul 2025	RAZMERA: 1:100	BR. CRTEŽA: 1.7.25.
------------	--------------	--------------------	-------------------	------------------------

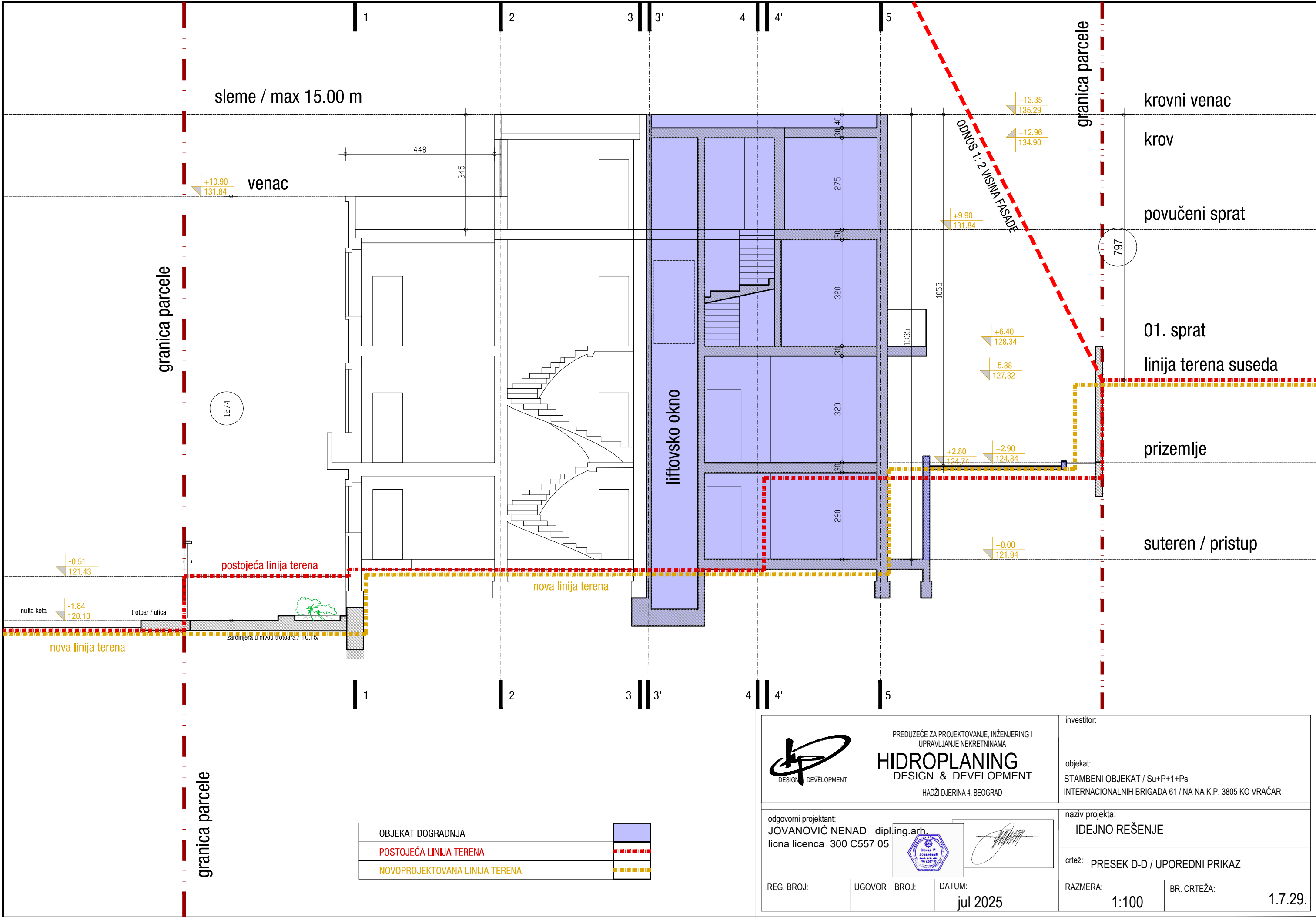


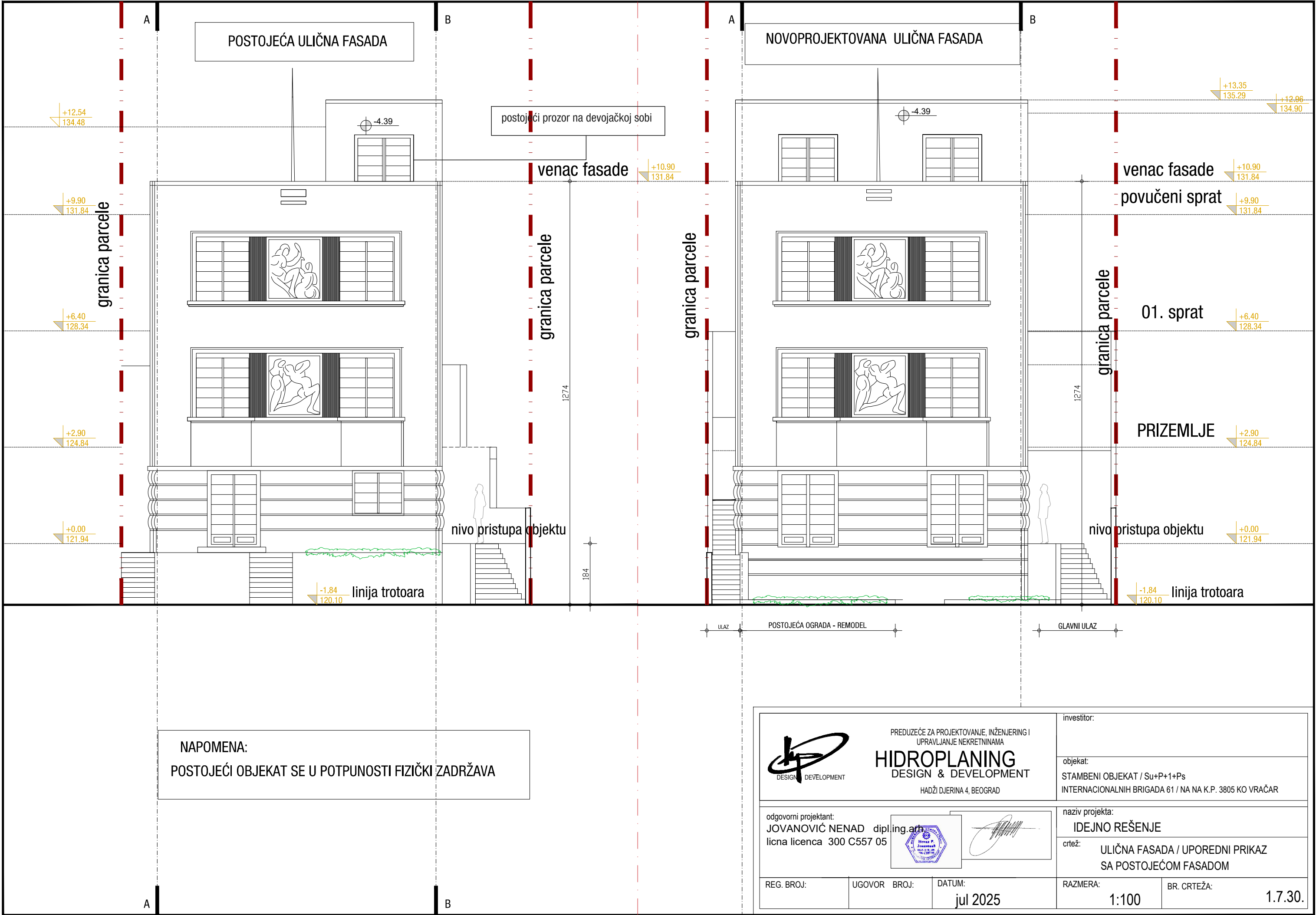
OBJEKT DOGRADNJA POSTOJEĆA LINIJA TERENA NOVOPROJEKTOVANA LINIJA TERENA		PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I UPRAVLJANJE NEKRETNOSTIMA HIDROPLANING DESIGN & DEVELOPMENT HADŽI DJERINA 4, BEOGRAD odgovorni projektant: JOVANOVIĆ NENAD dipl.ing.arh. lična licenca 300 C557 05 REG. BROJ: UGOVOR BROJ: DATUM: jul 2025 investitor: objekat: STAMBENI OBJEKT / Su+P+1+Ps INTERNACIONALNIH BRIGADA 61 / NA NA K.P. 3805 KO VRAČAR naziv projekta: IDEJNO REŠENJE crtež: PRESEK B-B / UPOREDNI PRIKAZ RAZMERA: 1:100 BR. CRTEŽA: 1.7.27.
--	--	---



OBJEKAT DOGRADNJA	
POSTOJEĆA LINIJA TERENA	
NOVOPROJEKTOVANA LINIJA TERENA	

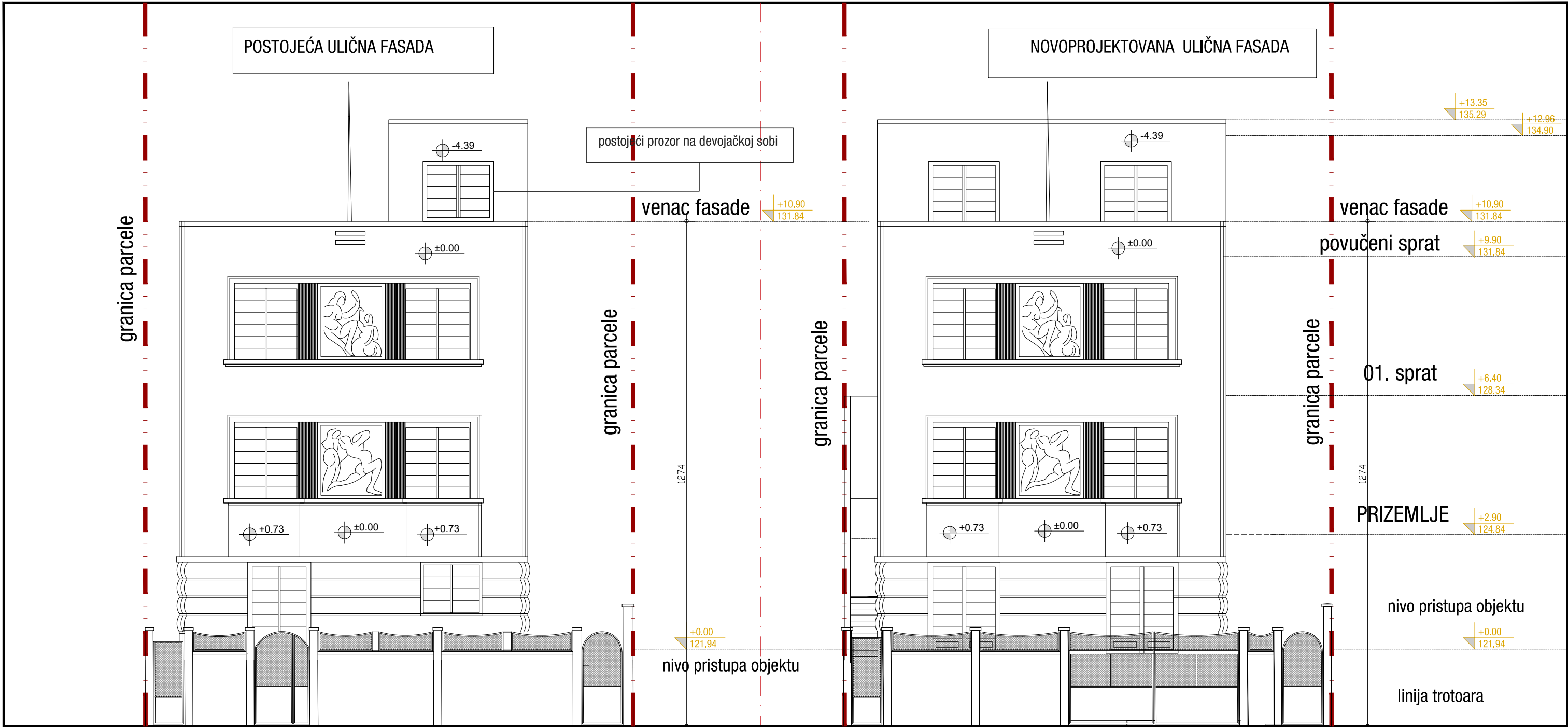
PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I UPRAVLJANJE NEKRETNOSTIMA HIDROPLANING DESIGN & DEVELOPMENT HADŽI DJERINA 4, BEOGRAD		investitor:	
odgovorni projektant: JOVANOVIĆ NENAD dipl.ing.arh. lična licenca 300 C557 05		objekat: STAMBENI OBJEKAT / Su+P+1+Ps INTERNACIONALNIH BRIGADA 61 / NA NA K.P. 3805 KO VRAČAR	
		naziv projekta: IDEJNO REŠENJE	
		crtež: PRESEK C-C / UPOREDNI PRIKAZ	
REG. BROJ:	UGOVOR BROJ:	DATUM: jul 2025	RAZMERA: 1:100
		BR. CRTEŽA:	1.7.28.





NAPOMENA:
POSTOJEĆI OBJEKT SE U POTPUNOSTI FIZIČKI ZADRŽAVA

 PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I UPRAVLJANJE NEKRETNOSTIMA HIDROPLANING DESIGN & DEVELOPMENT HADŽI DŽERINA 4, BEOGRAD		investitor:	
		objekat: STAMBENI OBJEKTAT / Su+P+1+Ps INTERNACIONALNIH BRIGADA 61 / NA NA K.P. 3805 KO VRAČAR	
odgovorni projektant: JOVANOVIĆ NENAD dipl.ing. arh. lična licenca 300 C557 05		naziv projekta: IDEJNO REŠENJE	
REG. BROJ:		crtež: ULIČNA FASADA / UPOREDNI PRIKAZ SA POSTOJEĆOM FASADOM	
UGOVOR BROJ:		RAZMERA:	
DATUM: jul 2025		BR. CRTEŽA: 1.7.30.	



linija trotoara

ULAZ

GLAVNI ULAZ

ANALIZA REMODELAVANJA PREDBAŠTE OBJEKTA:

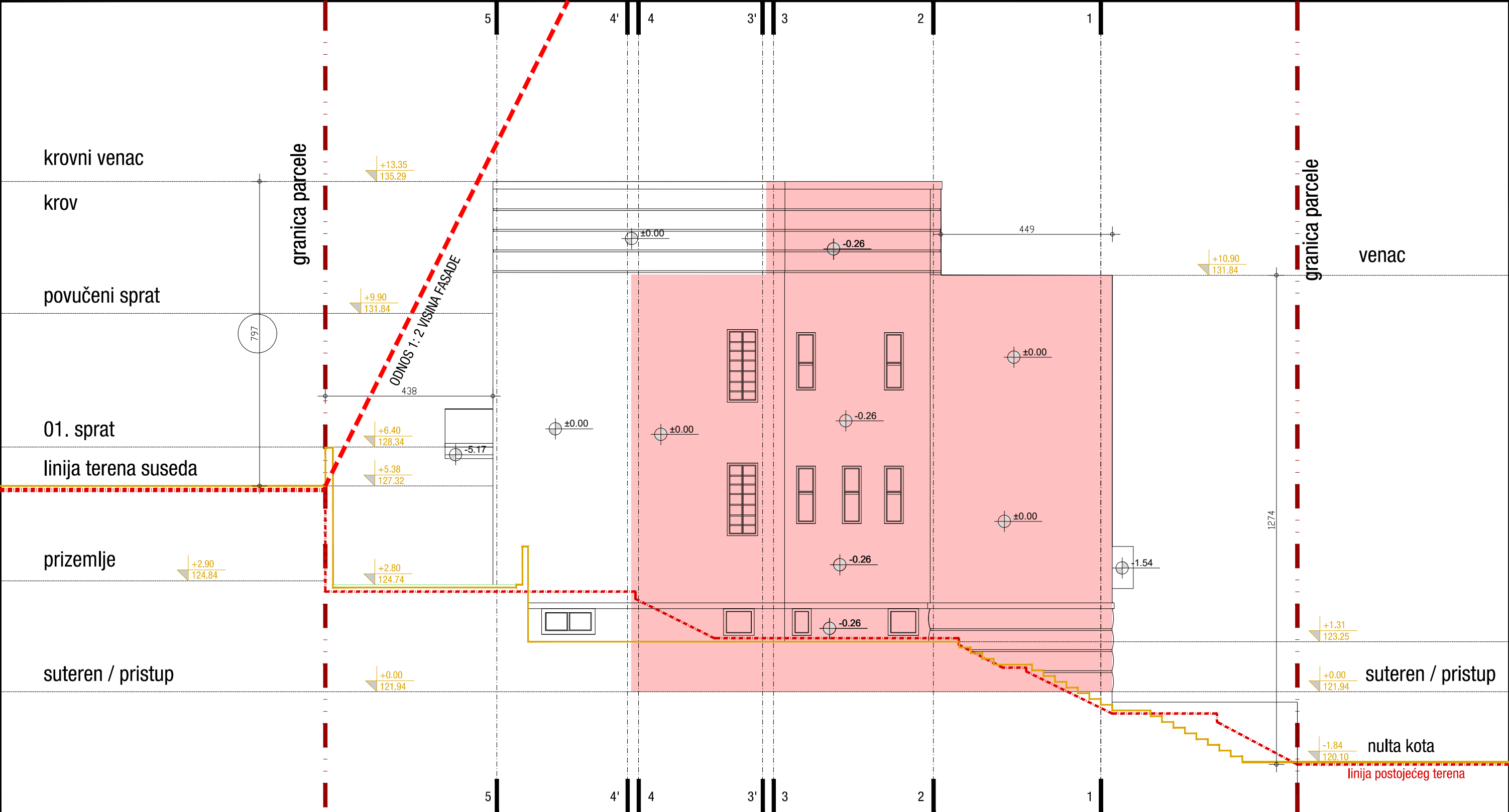
ZATEČENO STANJE: PREDBAŠTA I PLATO NA KOTI 1.20 m: P=45,00 m2

NOVO STANJE: PREDBAŠTA I PLATO NA KOTI 0.15 m: P=29,00 m2

OPIS INTERVENCIJE:

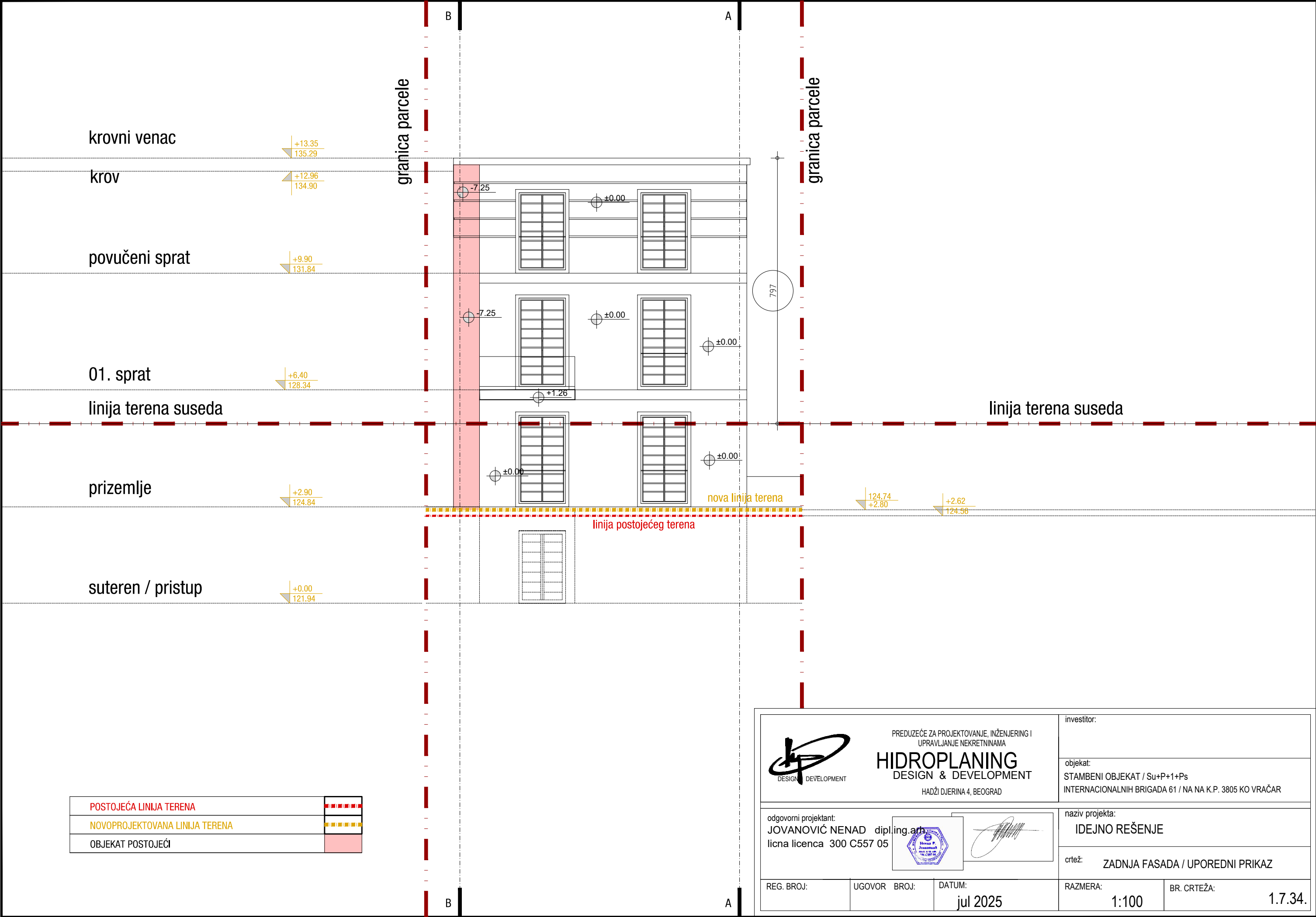
- UKINUTO JE U SREDINI POSTOJEĆE STEPENIŠTE
- ZADRŽAN SA ULIČNE STRANE KONCEPT VISOKE OGRADE SA PRED-BAŠTOM
- PROJEKTOVANO PARKING MESTO NA PARCELI U SKLADU SA POTREBAMA, JER USLOVI VAN PARCELE, ŠIRINA ULICE, NAČIN PARKIRANJA / REDNO/ - TO NE-DOZVOLJAVAJU

 PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I UPRAVLJANJE NEKRETNOSTIMA HIDROPLANING DESIGN & DEVELOPMENT HADŽI DJERINA 4, BEOGRAD		investitor:	
odgovorni projektant: JOVANOVIĆ NENAD dipl.ing.arh. lična licenca 300 C557 05		objekat: STAMBENI OBJEKAT / Su+P+1+Ps INTERNACIONALNIH BRIGADA 61 / NA NA K.P. 3805 KO VRAČAR	
naziv projekta: IDEJNO REŠENJE		crtež: ULIČNA FASADA / UPOREDNI PRIKAZ SA POSTOJEĆOM FASADOM	
REG. BROJ:	UGOVOR BROJ:	DATUM: jul 2025	RAZMERA: 1:100
		BR. CRTEŽA:	1.7.31.



OBJEKT POSTOJEĆI	
LINIJ POSTOJEĆEG TERENA	
NOVOPROJEKTOVANA LINIJA TERENA	

 PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I UPRAVLJANJE NEKRETNOSTIMA HIDROPLANING DESIGN & DEVELOPMENT HADŽI DJERINA 4, BEOGRAD		investitor:	
odgovorni projektant: JOVANOVIĆ NENAD dipl.ing. arh. lična licenca 300 C557 05		objekat: STAMBENI OBJEKT / Su+P+1+Ps INTERNACIONALNIH BRIGADA 61 / NA NA K.P. 3805 KO VRAČAR	
naziv projekta: IDEJNO REŠENJE		crtež: BOČNI IZGLED / UPOREDNI PRIKAZ	
REG. BROJ:	UGOVOR BROJ:	DATUM: jul 2025	RAZMERA: 1:100
		BR. CRTEŽA:	1.7.33.



POSTOJEĆA LINIJA TERENA	
NOVOPROJEKTOVANA LINIJA TERENA	
OBJEKAT POSTOJEĆI	

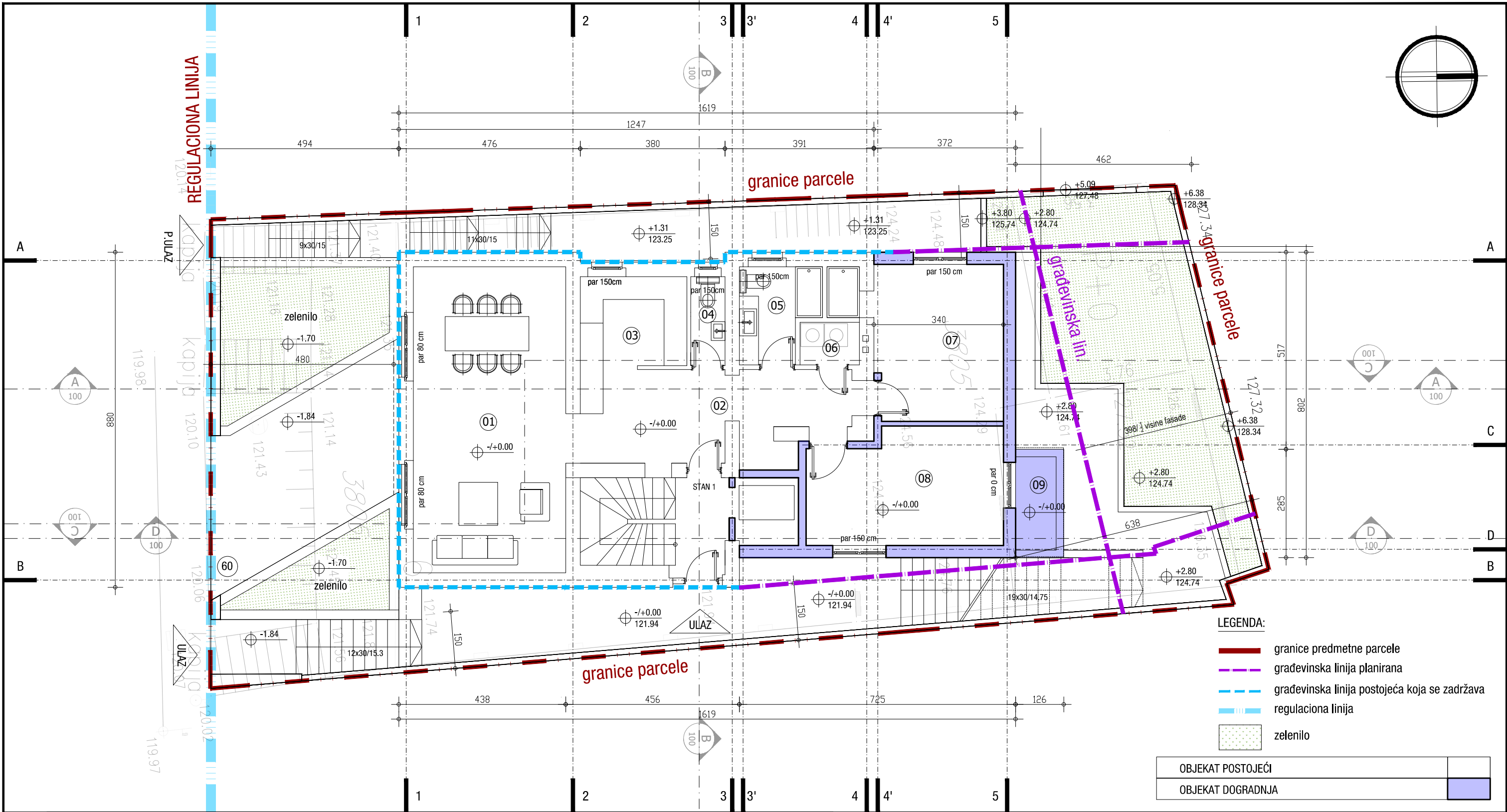
		investitor:	
PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I UPRAVLJANJE NEKRETNOSTIMA		objekat:	
HIDROPLANING DESIGN & DEVELOPMENT		STAMBENI OBJEKAT / Su+P+1+Ps	
HADŽI DŽERINA 4, BEOGRAD		INTERNACIONALNIH BRIGADA 61 / NA NA K.P. 3805 KO VRAČAR	
odgovorni projektant: JOVANOVIĆ NENAD dipl.ing.arh. lična licenca 300 C557 05		naziv projekta: IDEJNO REŠENJE	
		crtež: ZADNJA FASADA / UPOREDNI PRIKAZ	
REG. BROJ:	UGOVOR BROJ:	DATUM: jul 2025	RAZMERA: 1:100
			BR. CRTEŽA: 1.7.34.



REL-APS KOTA / ±0.00 : 121.94			
PREGLED POVRŠINA			
ETAŽA	neto površina	bruto površina nadzemne etaže	bruto površina podzemne ataže
SUTEREN	109.47	139.42	
PRIZEMLJE	108.47	138.29	
I SPRAT	112.02	139.44	
POVUČENI SPRAT	110.36	135.85	
UKUPNA NETO POVRŠINA			440.32
UKUPNA BRGP NADZEMNIH ETAŽA			553.00
UKUPNA BRUTO POVRŠINA			553.00
POVRŠINA PARCELE			311.00
LEGENDA:			
granice predmetne parcele			
građevinska linija planirana			
građevinska linija postojeća koja se zadržava			
regulaciona linija			
zelenilo			
DESIGN DEVELOPMENT PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA HIDROPLANING DESIGN & DEVELOPMENT HADŽI DJERINA 4, BEOGRAD			
ODGOVORNI PROJEKTANT	JOVANOVIĆ NENAD, DIA		
SARDNIK PROJEKTANT	MILOVANOVIĆ BOŠKO, DIA		
FAZA PROJEKTA	IDR - IDEJNO REŠENJE		
NAZIV OBJEKTA			
STAMBENI OBJEKAT / Su+P+1+Ps			
INTERNACIONALNIH BRIGADA 61 / NA NA K.P. 3805 KO VRAČAR			
INVESTITOR			
CRTEŽ	SITUACIJA - SUTEREN / NOVO		RAZMERA 1:200
BROJ EVIDENCIJE	DATUM 07.2025.	BROJ LISTA	1.7.35.



REL-APS KOTA / ±0.00 : 121.94			
PREGLED POVRŠINA			
ETAŽA	neto površina	bruto površina nadzemne etaže	bruto površina podzemne ataže
SUTEREN	109.47	139.42	
PRIZEMLJE	108.47	138.29	
I SPRAT	112.02	139.44	
POVUČENI SPRAT	110.36	135.85	
UKUPNA NETO POVRŠINA			440.32
UKUPNA BRGP NADZEMNIH ETAŽA			553.00
UKUPNA BRUTO POVRŠINA			553.00
POVRŠINA PARCELE			311.00
LEGENDA:			
granice predmetne parcele građevinska linija planirana građevinska linija postojeća koja se zadržava regulaciona linija zelenilo			
DESIGN DEVELOPMENT PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA HIDROPLANING DESIGN & DEVELOPMENT HADŽI DJERINA 4, BEOGRAD			
ODGOVORNI PROJEKTANT	JOVANOVIĆ NENAD, DIA		
SARDNIK PROJEKTANT	MILOVANOVIĆ BOŠKO, DIA		
FAZA PROJEKTA	IDR - IDEJNO REŠENJE		
NAZIV OBJEKTA			
STAMBENI OBJEKAT / Su+P+1+Ps			
INTERNACIONALNIH BRIGADA 61 / NA NA K.P. 3805 KO VRAČAR			
INVESTITOR			
CRTEŽ		SITUACIJA - OSNOVA KROVA / NOVO	RAZMERA 1:200
BROJ EVIDENCIJE		DATUM 07.2025.	BROJ LISTA 1.7.36.



OSNOVA / +-0.00 SUTEREN					
br.	naziv prostorije / STAN 01		P/m2		
01	DNEVNI BORAVAK		32.20	09	TERASA
02	KOMUNIKACIJA		16.00		NETO OBJEKAT UKUPNO
03	KUHNJA		07.40		NETO ZAJEDNIČKE PROSTORIJE / lift+step./
04	TOALET		02.10		
05	KUPATILO		06.00		NETO OBJEKAT UKUPNO
06	SERVIS		01.75		BRUTO OBJEKAT UKUPNO
07	SOBA		13.80		
08	SOBA		15.00		



PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I UPRAVLJANJE NEKRETNOSTIMA
HIDROPLANING
DESIGN & DEVELOPMENT
HAĐI DŽERINA 4, BEOGRAD

investitor:

objekat:

STAMBENI OBJEKAT / Su+P+1+Ps
INTERNACIONALNIH BRIGADA 61 / NA K.P. 3805 KO VRAČAR

naziv projekta:

IDEJNO REŠENJE

crtež:

OSNOVA SUTERENA / NOVOPROJEKTOVANO

odgovorni projektant:

JOVANOVIĆ NENAD dipl.ing.arch.
lična licenca 300 C557 05

REG. BROJ:

UGOVOR BROJ:

DATUM:

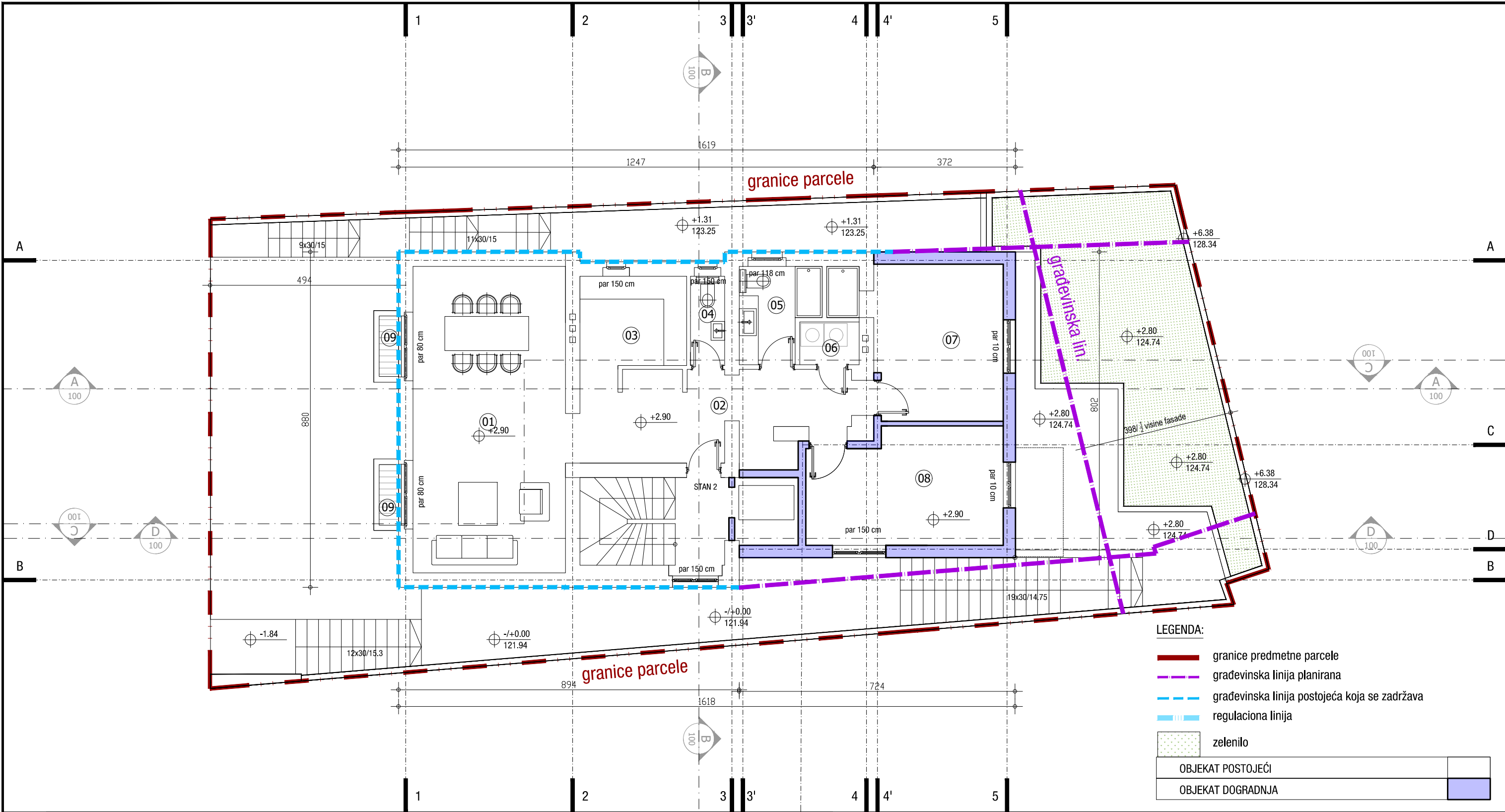
jul 2025

RAZMERA:

1:100

BR. CRTEŽA:

1.7.37.



OSNOVA / + 2.90 PRIZEMLJE

br.	naziv prostorije / STAN 02	P/m2	09	TERASE / 2X0.80m2 /	01.60
01	DNEVNI BORAVAK	32.20		NETO OBJEKAT UKUPNO	95.85
02	KOMUNIKACIJA	16.00		NETO ZAJEDNIČKE PROSTORIJE / lift+step./	12.62
03	KUHINJA	07.40			
04	TOALET	02.10			
05	KUPATILO	06.00		NETO OBJEKAT UKUPNO	108.47
06	SERVIS	01.75		BRUTO OBJEKAT UKUPNO	138.29
07	SOBA	13.80			
08	SOBA	15.00			



PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I
UPRAVLJANJE NEKRETNOSTIMA
HIDROPLANING
DESIGN & DEVELOPMENT
HADŽI DŽERINA 4, BEOGRAD

odgovorni projektant:
JOVANOVIĆ NENAD dipl.ing.arh.
lična licenca 300 C557 05



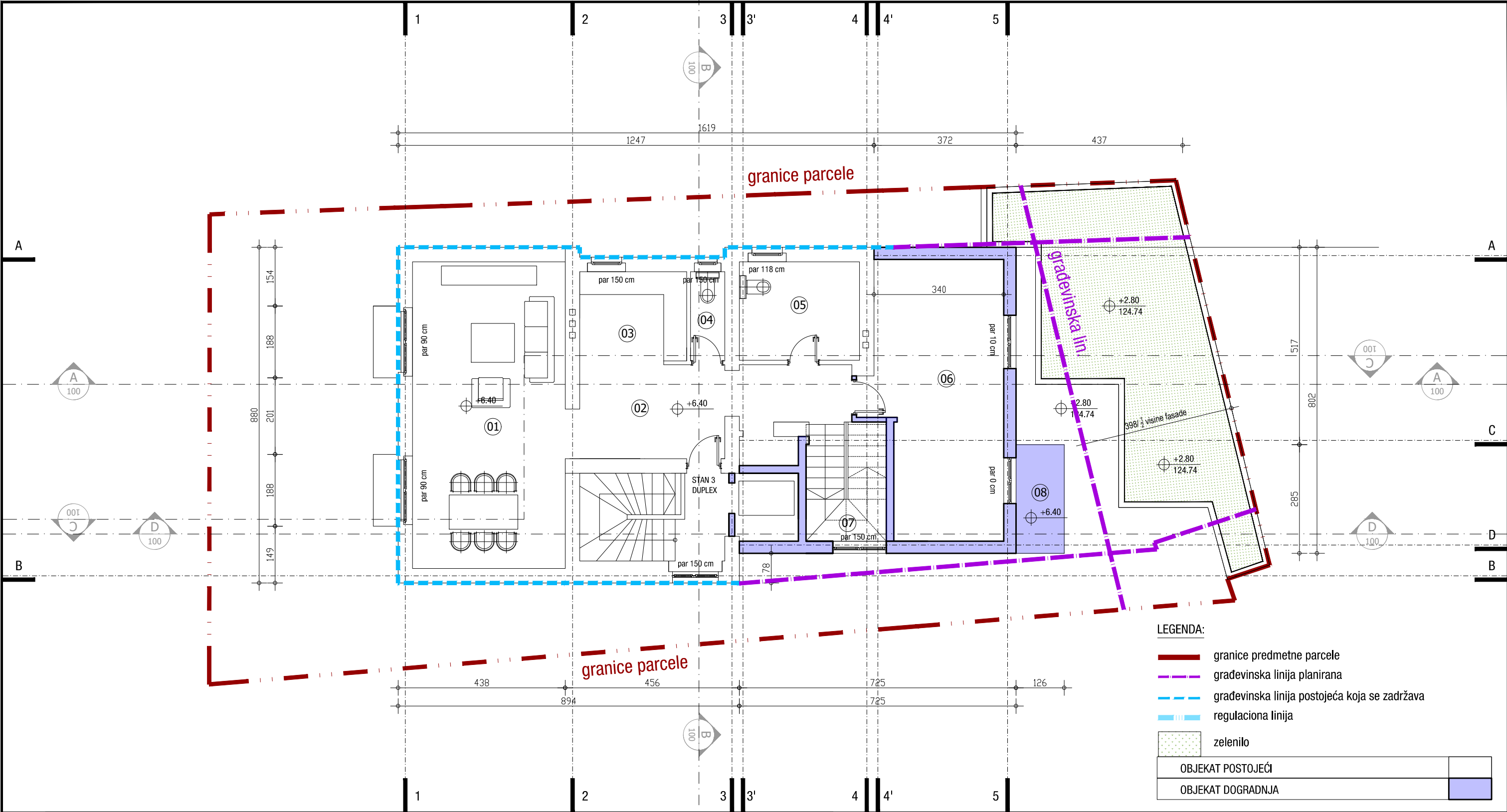
[Signature]

REG. BROJ:	UGOVOR BROJ:	DATUM: jul 2025	RAZMERA: 1:100	BR. CRTEŽA: 1.7.38.
------------	--------------	--------------------	-------------------	------------------------

investitor:

objekat:
STAMBENI OBJEKAT / Su+P+1+Ps
INTERNACIONALNIH BRIGADA 61 / NA NA K.P. 3805 KO VRAČAR

naziv projekta:
IDEJNO REŠENJE
crtež:
OSNOVA PRIZEMLJA / NOVOPROJEKTOVANO



OSNOVA / +6.40 SPRAT

br.	naziv prostorije / STAN 03	P/m2			
01	DNEVNI BORAVAK	32.20		NETO STAN 03	99.40
02	KOMUNIKACIJA	16.45		NETO ZAJEDNIČKE PROSTORIJE / lift+step./	12.62
03	KUHINJA	06.55			
04	TOALET	02.10			
05	KUPATILO	08.10			
06	STEPENIŠTE / DUPLEX /	06.50		NETO OBJEKT UKUPNO	112.02
07	SOBA	23.90		BRUTO OBJEKT UKUPNO	139.44
08	TERASA	03.60			



PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I
UPRAVLJANJE NEKRETNOSTIMA
HIDROPLANING
DESIGN & DEVELOPMENT
HADŽI DJERINA 4, BEOGRAD

odgovorni projektant:
JOVANOVIĆ NENAD dipl.ing.arch.
lična licenca 300 C557 05



[Signature]

REG. BROJ:

UGOVOR BROJ:

DATUM:

jul 2025

investitor:

objekat:

STAMBENI OBJEKT / Su+P+1+Ps
INTERNACIONALNIH BRIGADA 61 / NA NA K.P. 3805 KO VRAČAR

naziv projekta:

IDEJNO REŠENJE

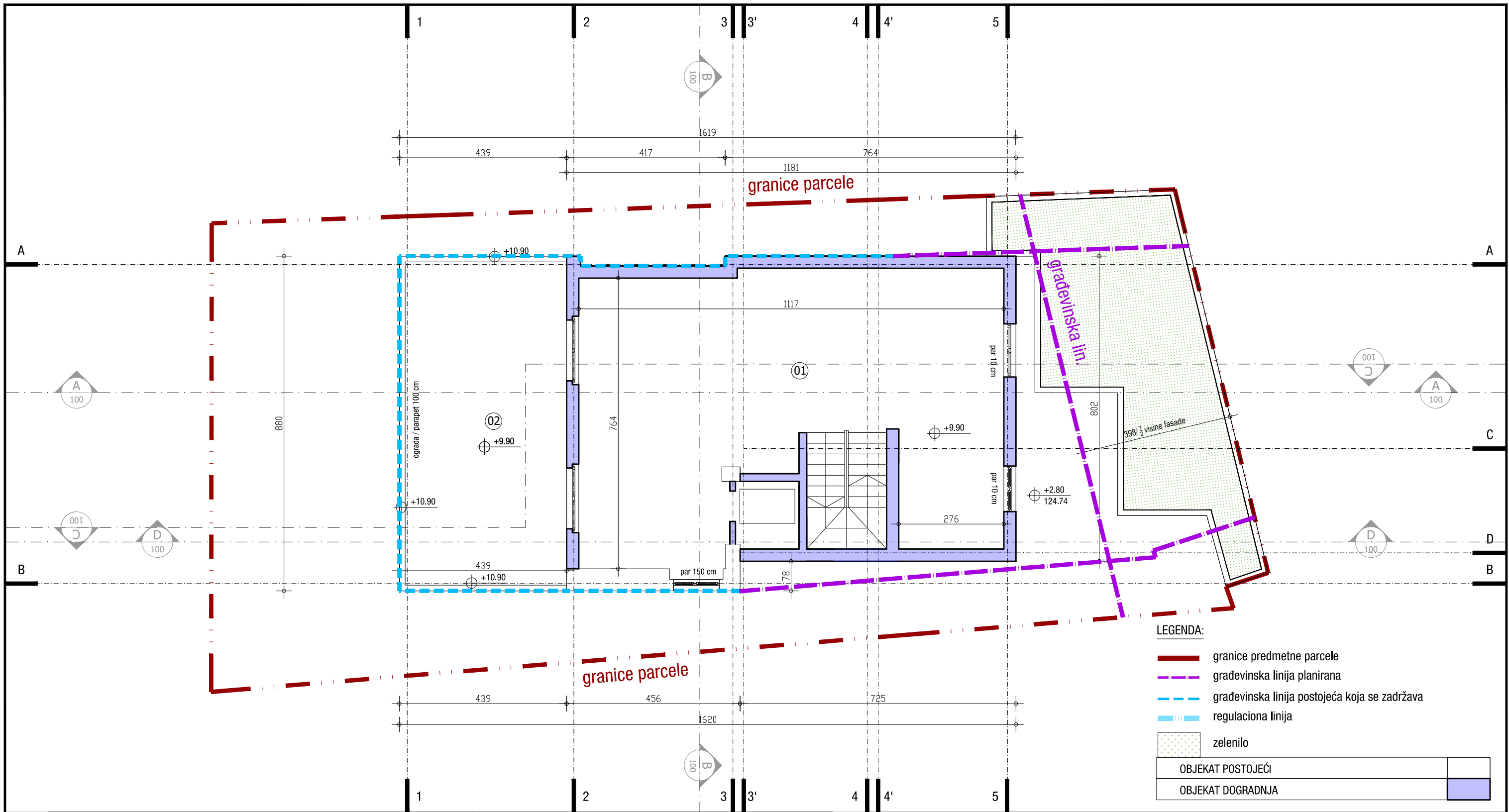
crtež: OSNOVA SPRATA / NOVOPROJEKTOVANO

RAZMERA:

1:100

BR. CRTEŽA:

1.7.39.



OSNOVA / +9.90 POVUČENI SPRAT

br.	naziv prostorije / STAN 02	P/m2					
01	DNEVNI BORAVAK / OPEN SPACE /	71.40					
02	TERASA	36.00					
	NETO NIVO STAN 03	107.40					
	NETO ZAJEDNIČKE PROSTORIJE / lift./	02.96					
	NETO NIVO UKUPNO	110.36					
	BRUTO OBJEKAT UKUPNO	135.85					



PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I
UPRAVLJANJE NEKRETNOSTIMA
HIDROPLANING
DESIGN & DEVELOPMENT
HAĐŽI DJERINA 4, BEOGRAD

investitor:

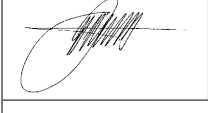
objekat:

STAMBENI OBJEKAT / Su+P+1+Ps
INTERNACIONALNIH BRIGADA 61 / NA NA K.P. 3805 KO VRAČAR

odgovorni projektant:

JOVANOVIĆ NENAD dipl.ing.arh

lična licenca 300 C557 05



naziv projekta:

IDEJNO REŠENJE

crtež:

OSNOVA POVUČENOG SPRATA / NOVOPROJEKTOVANO

REG. BROJ:

UGOVOR BROJ:

DATUM:

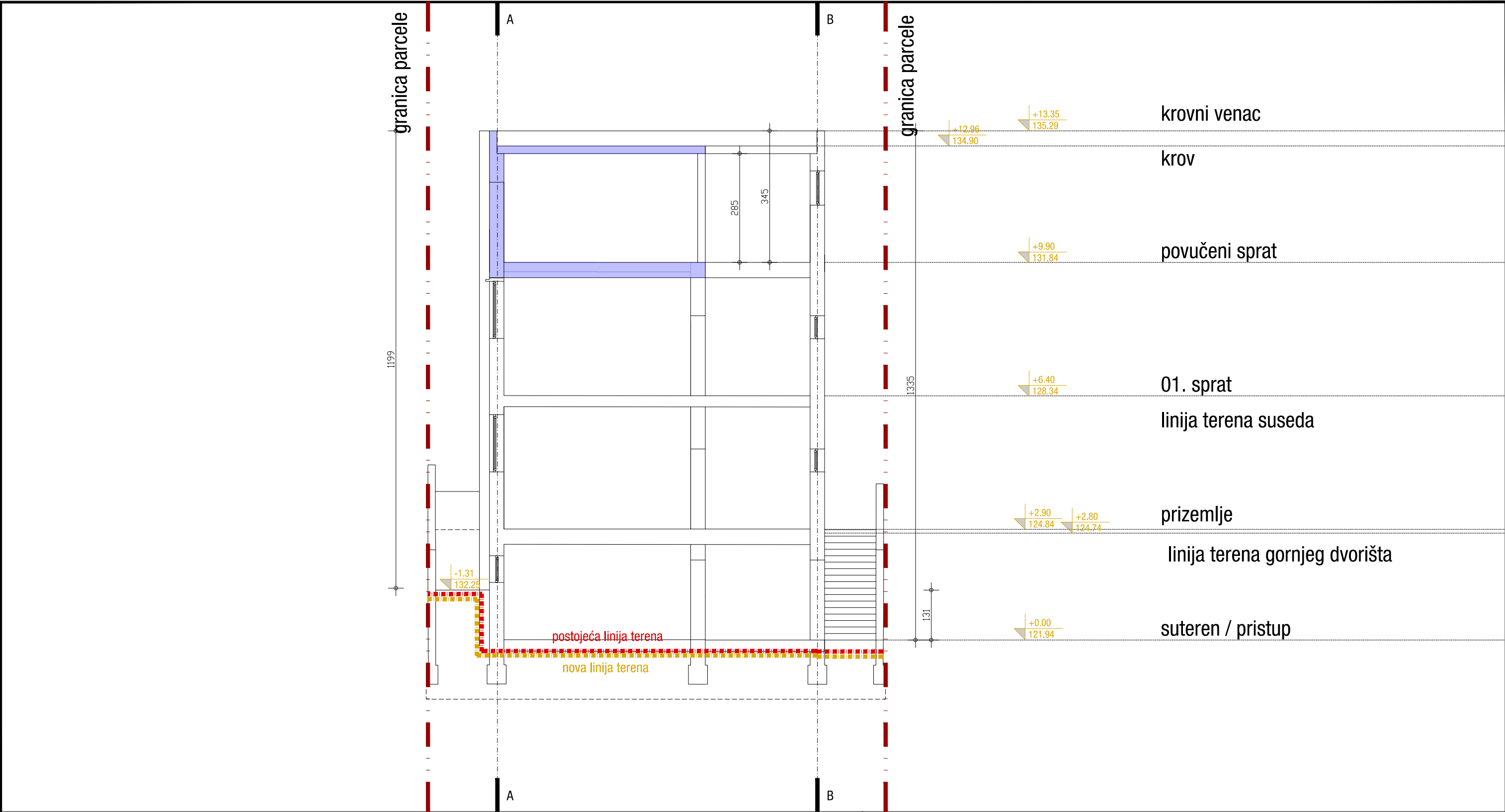
jul 2025

RAZMERA:

1:100

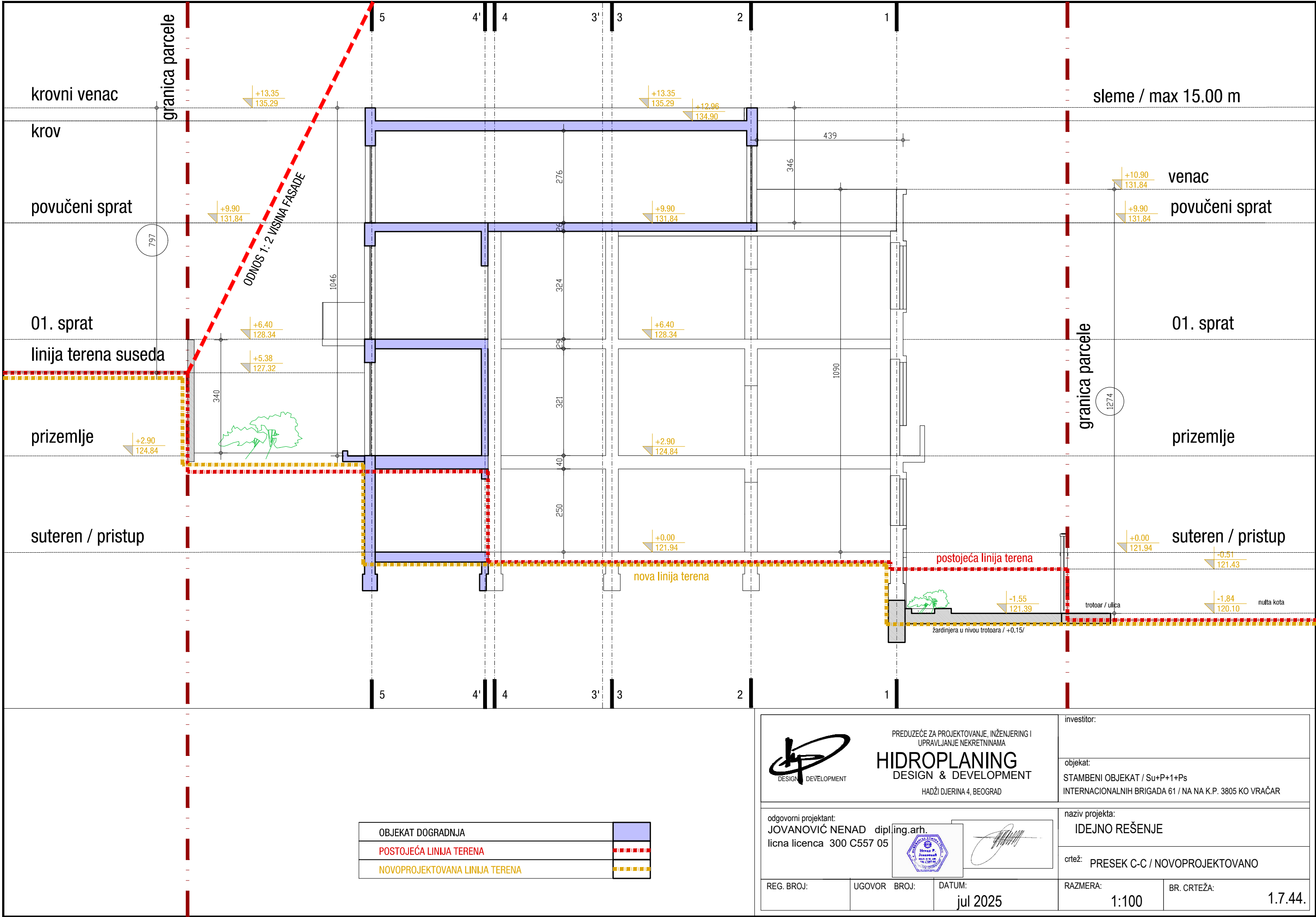
BR. CRTEŽA:

1.7.40.



OBJEKAT DOGRADNJA	
POSTOJEĆA LINIJA TERENA	
NOVOPROJEKTOVANA LINIJA TERENA	

 PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I UPRAVLJANJE NEKRETNOSTIMA HIDROPLANING DESIGN & DEVELOPMENT HADŽI DJERINA 4, BEOGRAD			investitor:	
odgovorni projektant: JOVANOVIĆ NENAD dipl.ing.arh. licna licenca 300 C557 05			objekat: STAMBENI OBJEKAT / Su+P+1+Ps INTERNACIONALNIH BRIGADA 61 / NA NA K.P. 3805 KO VRAČAR	
naziv projekta: IDEJNO REŠENJE			crtež: PRESEK B-B / NOVOPROJEKTOVANO	
REG. BROJ:	UGOVOR BROJ:	DATUM: jul 2025	RAZMERA: 1:100	BR. CRTEŽA: 1.7.43.

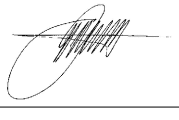


OBJEKT DOGRADNJA	
POSTOJEĆA LINIJA TERENA	
NOVOPROJEKTOVANA LINIJA TERENA	



PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I
UPRAVLJANJE NEKRETNOSTIMA
HIDROPLANING
DESIGN & DEVELOPMENT
HADŽI DJERINA 4, BEOGRAD

odgovorni projektant:
JOVANOVIĆ NENAD dipl.ing.arh.
lična licenca 300 C557 05



investitor:

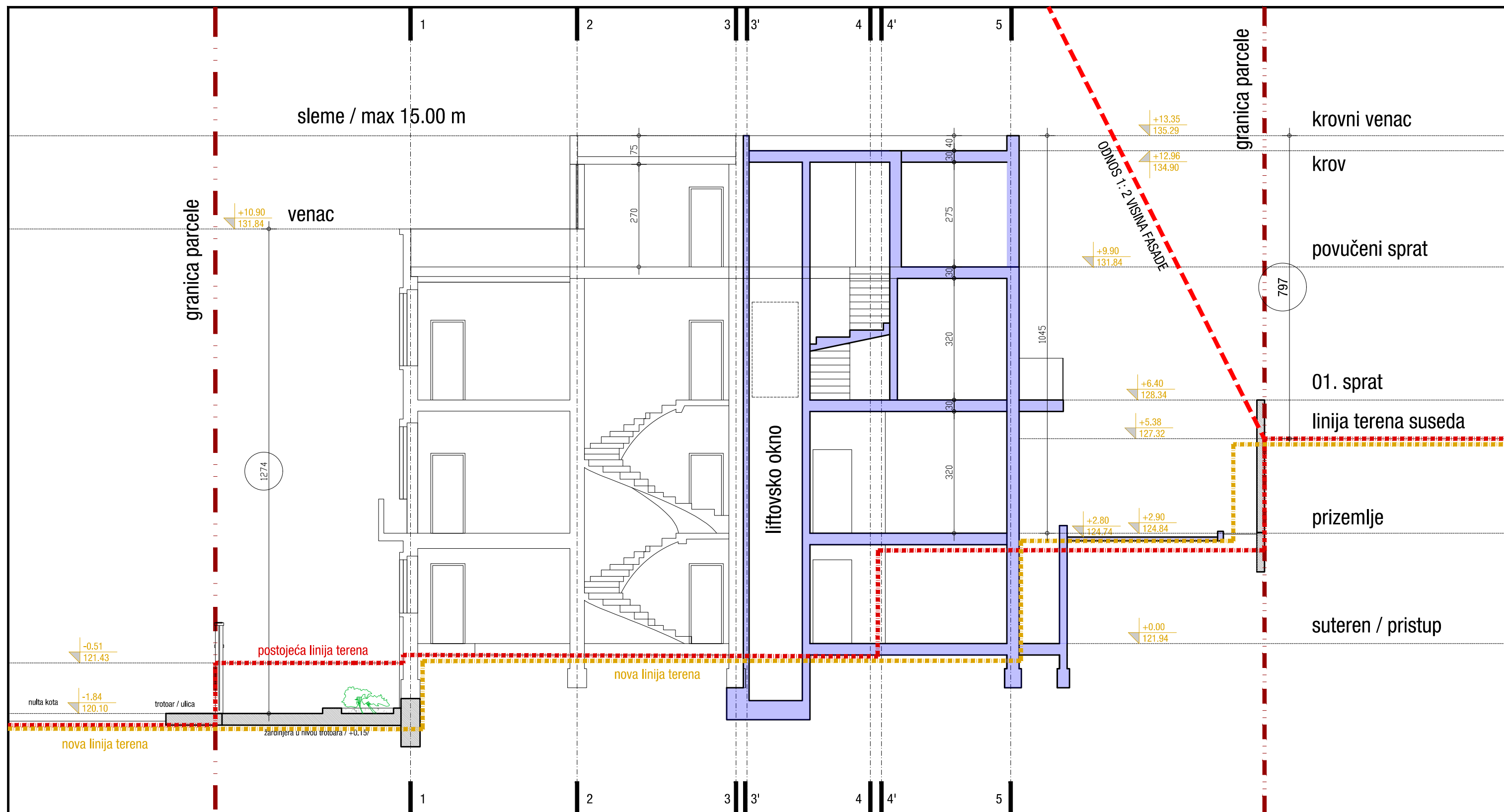
objekat:
STAMBENI OBJEKT / Su+P+1+Ps
INTERNACIONALNIH BRIGADA 61 / NA NA K.P. 3805 KO VRAČAR

naziv projekta:
IDEJNO REŠENJE

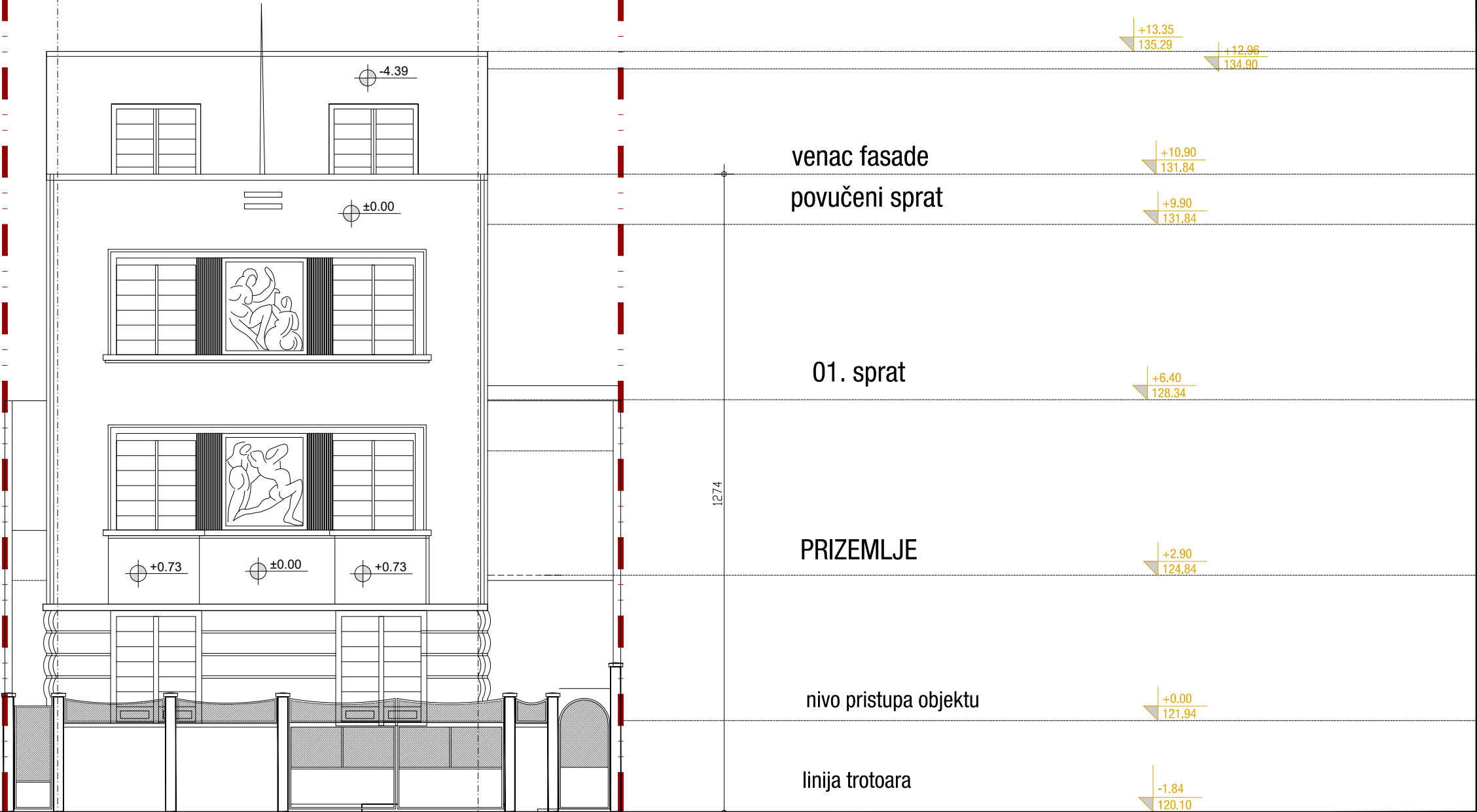
crtež: PRESEK C-C / NOVOPROJEKTOVANO

REG. BROJ: UGOVOR BROJ: DATUM:
jul 2025

RAZMERA: 1:100 BR. CRTEŽA: 1.7.44.



NOVOPROJEKTOVANA ULIČNA FASADA



ULAZ ograda GLAVNI ULAZ



PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I
UPRAVLJANJE NEKRETNOSTIMA
HIDROPLANING
DESIGN & DEVELOPMENT
HADŽI DJERINA 4, BEOGRAD

odgovorni projektant:
JOVANOVIĆ NENAD dipl.ing.arh.
lična licenca 300 C557 05



[Signature]

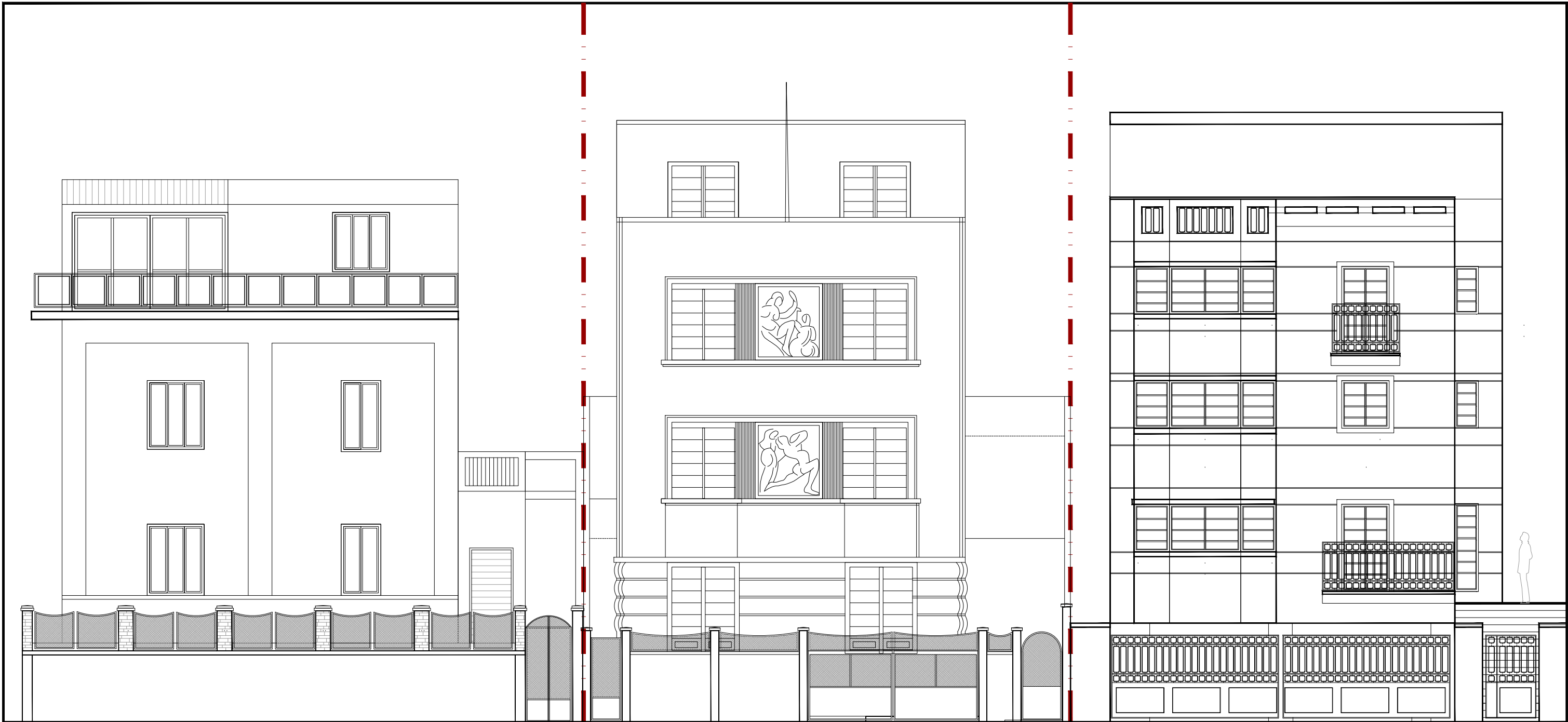
investitor:

objekat:
STAMBENI OBJEKAT / Su+P+1+Ps
INTERNACIONALNIH BRIGADA 61 / NA NA K.P. 3805 KO VRAČAR

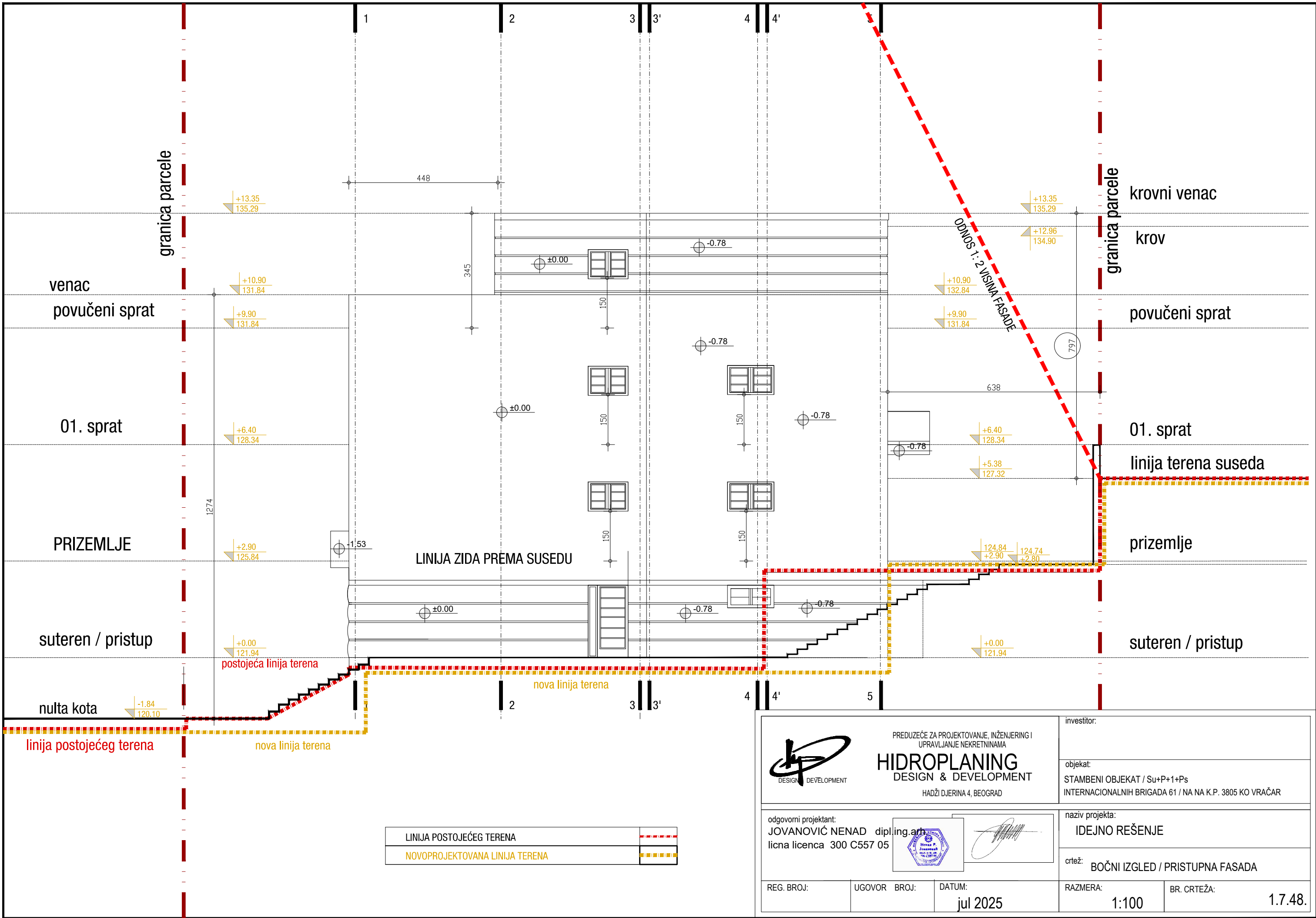
naziv projekta:
IDEJNO REŠENJE
crtež:
ULIČNA FASADA /
NOVOPROJEKTOVANO STANJE

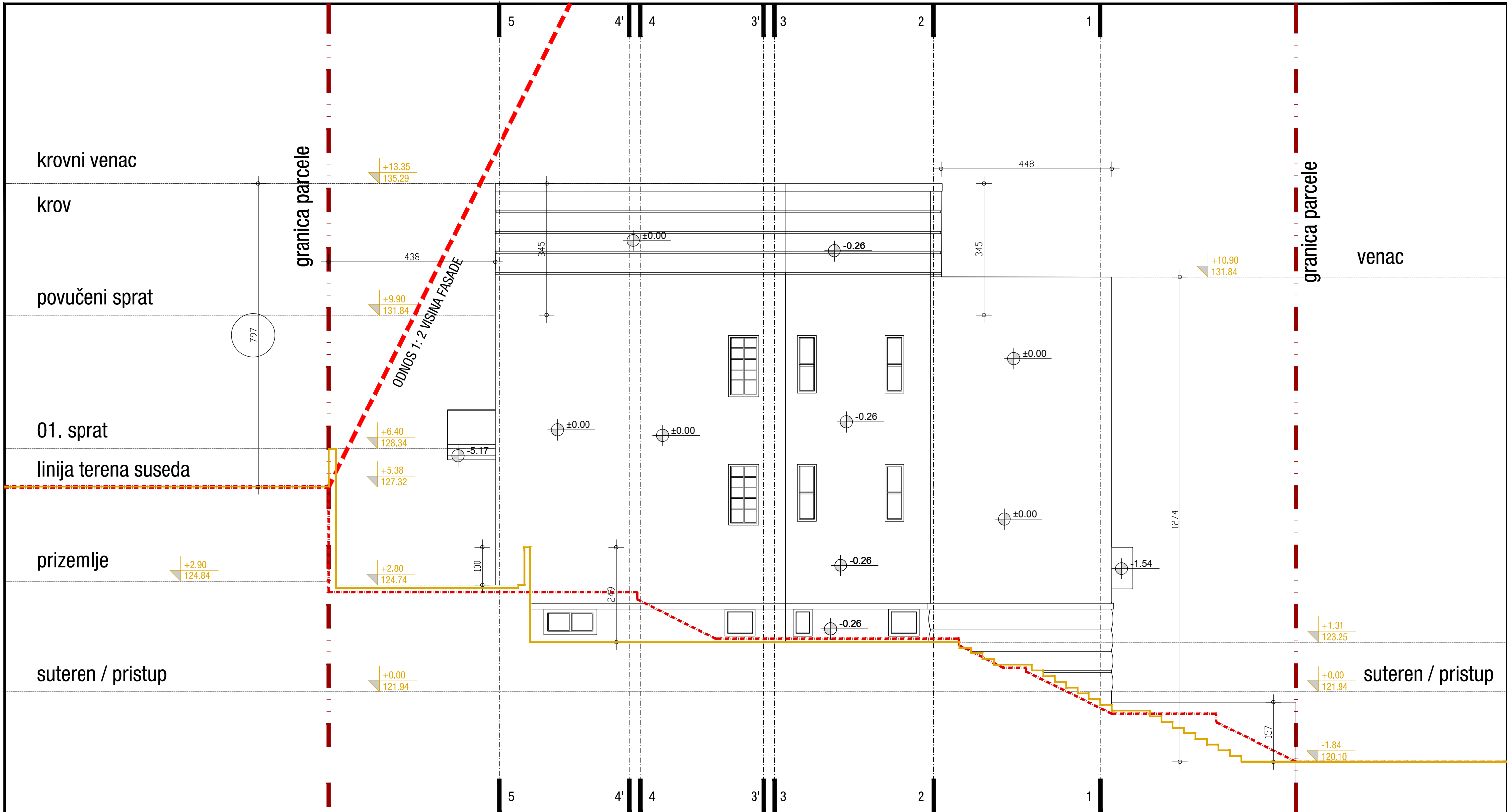
REG. BROJ: UGOVOR BROJ: DATUM:
jul 2025

RAZMERA: 1:100 BR. CRTEŽA: 1.7.46.



 PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I UPRAVLJANJE NEKRETNOSTIMA HIDROPLANING DESIGN & DEVELOPMENT HADŽI DJERINA 4, BEOGRAD			investitor:	
odgovorni projektant: JOVANOVIĆ NENAD dipl.ing.arh. licna licenca 300 C557 05			objekat: STAMBENI OBJEKAT / Su+P+1+Ps INTERNACIONALNIH BRIGADA 61 / NA NA K.P. 3805 KO VRAČAR	
naziv projekta: IDEJNO REŠENJE			crtež: ULIČNI FRONT / susedni objekti NOVOPROJEKTOVANO STANJE	
REG. BROJ:	UGOVOR BROJ:	DATUM: jul 2025	RAZMERA: 1:100	BR. CRTEŽA: 1.7.47.





LINIJ POSTOJEĆEG TERENA	
NOVOPROJEKTOVANA LINIJA TERENA	



PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I
UPRAVLJANJE NEKRETNOSTIMA
HIDROPLANING
DESIGN & DEVELOPMENT
HADŽI DŽERINA 4, BEOGRAD

odgovorni projektant:
JOVANOVIĆ NENAD dipl.ing. arh.
lična licenca 300 C557 05



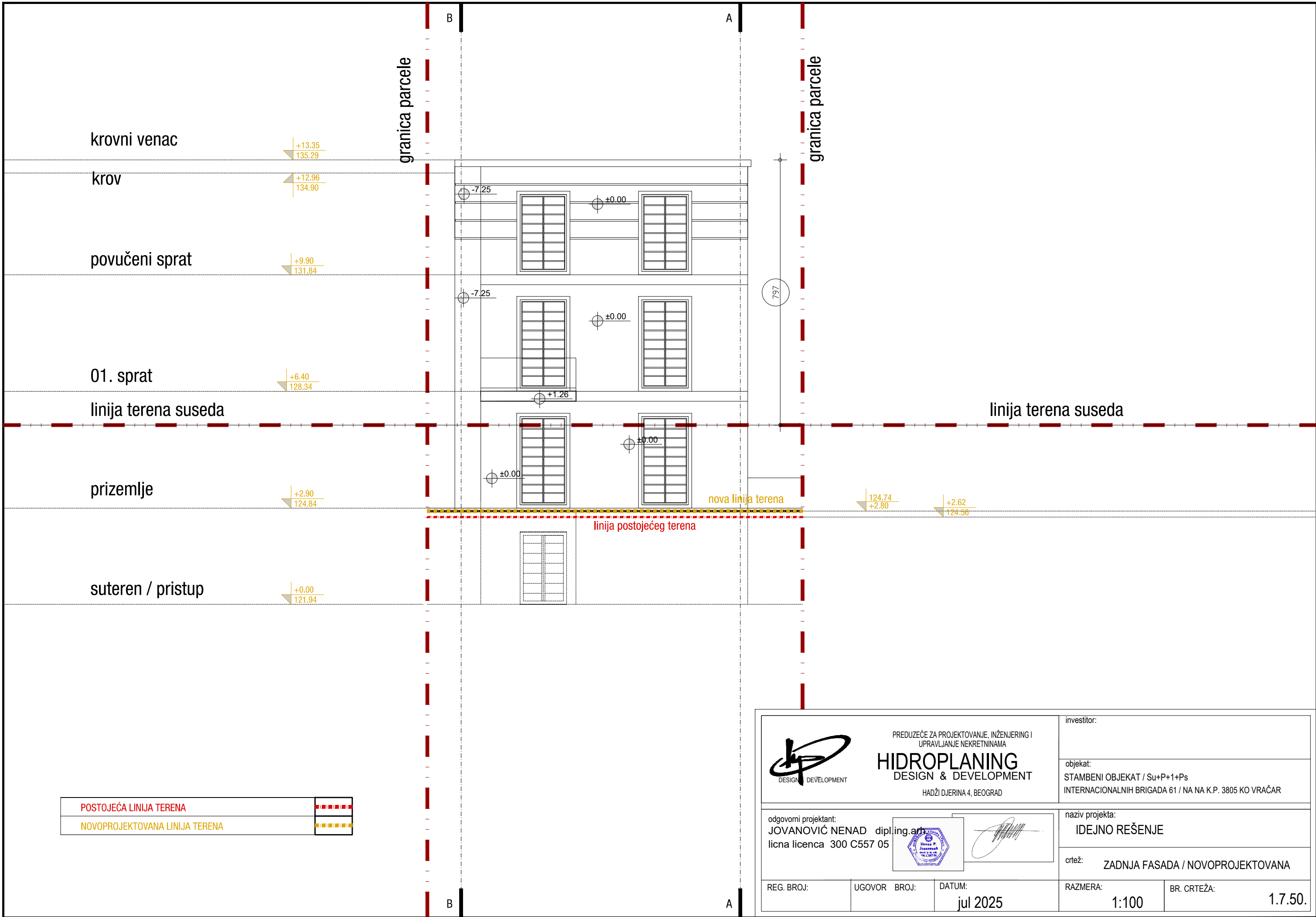
investitor:

objekat:
STAMBENI OBJEKAT / Su+P+1+Ps
INTERNACIONALNIH BRIGADA 61 / NA NA K.P. 3805 KO VRAČAR

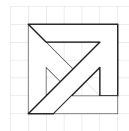
naziv projekta:
IDEJNO REŠENJE

crtež:
BOČNI IZGLED / NOVOPROJEKTOVANO

REG. BROJ:	UGOVOR BROJ:	DATUM: jul 2025	RAZMERA: 1:100	BR. CRTEŽA: 1.7.49.
------------	--------------	--------------------	-------------------	------------------------



 PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I UPRAVLJANJE NEKRETNOSTIMA HIDROPLANING DESIGN & DEVELOPMENT HADŽI DJERINA 4, BEOGRAD		investitor:	
odgovorni projektant: JOVANOVIĆ NENAD dipl.ing. arh. lična licenca 300 C557 05		objekat: STAMBENI OBJEKAT / Su+P+1+Ps INTERNACIONALNIH BRIGADA 61 / NA NA K.P. 3805 KO VRAČAR	
		naziv projekta: IDEJNO REŠENJE	
REG. BROJ:		crtež: ZADNJA FASADA / NOVOPROJEKTOVANA	
UGOVOR BROJ:		RAZMERA: 1:100	
DATUM: jul 2025		BR. CRTEŽA: 1.7.50.	



V. ОСТАЛА ДОКУМЕНТАЦИЈА

V.1 Копија катастарског плана

V.2 Копија плана водова

V.3 Катастарско-топографски план

V.4 Информација о локацији за катастарску парцелу 3805 КО Врачар,
Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове града Београда, IX-11
број 350.1- 6101/2018 од 26.12.2018.

V.5 Услови за предузимање мера техничке заштите за потребе израде
урбанистичког пројекта, Завод за заштиту споменика културе града
Београда, број 67-54/2024 од 12.11.2024.

V.6 Сагласност суседа



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Врачар

Београд

Број: 953-228-8765/2025

КО: Врачар



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Републички геодетски завод

Булевар војводе Мишића бр. 39

11 000 Београд

Датум: 3/12/2025 3:28:26 PM

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:
3805

Размера штампе: 1:250



НАПОМЕНА: Објект 1, ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА, спратност Су+П+1
Објект 2, ПОМОЋНА ЗГРАДА, спратност П

Датум и време издавања:

12.03.2025 године у 12:03

Овлашћено лице:

Zoran Gajić
12.03.2025. 12:40:08

М.П. _____



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Одељење за катастар инфраструктуре Београд

Број: 956-301-5942/2025



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Републички геодетски завод

Булевар војводе Мишића бр. 39

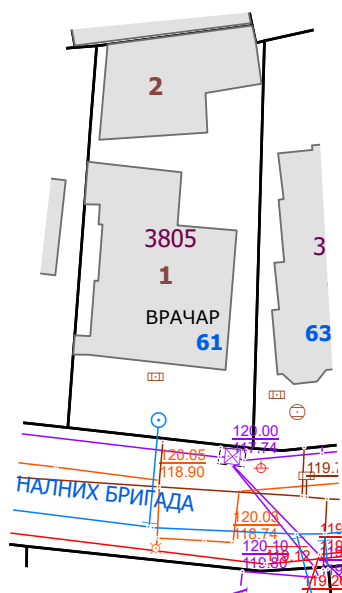
11 000 Београд

Датум: 4/9/2025 8:00:53 AM

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина БЕОГРАД

Размера: 1:500



Копија плана водова је верна оригиналу.

Београд

07.04.2025.године

Страна 1 од 1

Овлашћено лице

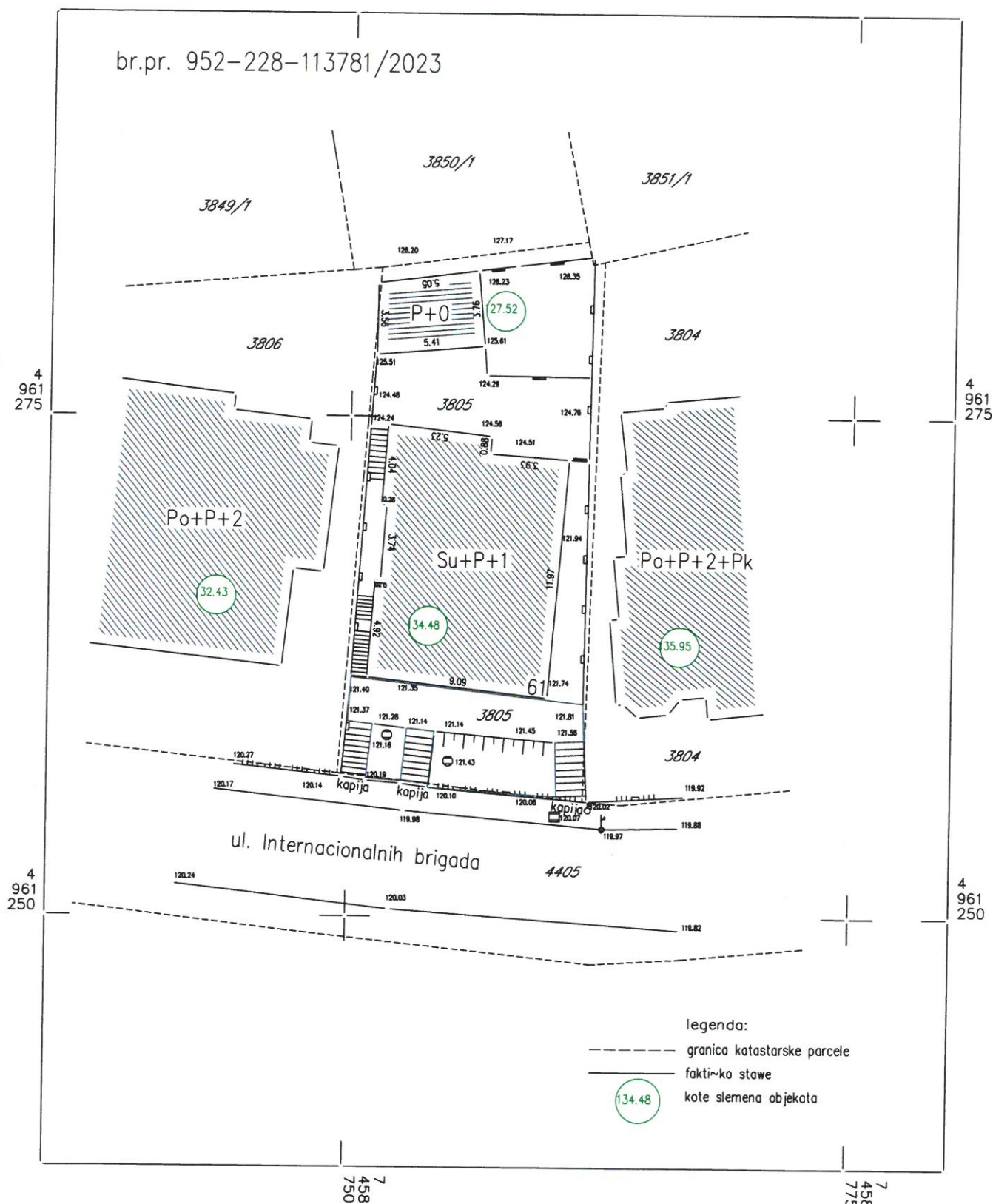
Bojana Marinković

08.04.2025. 14:59:04

KATASTARSKO-TOPOGRAFSKI PLAN

za k.p. 3805, KO Vra~ar

br.pr. 952-228-113781/2023



RAZMERA 1:250

Izradio:
Geodetska agencija "KUM"
05/2025

Република Србија
ГРАД БЕОГРАД
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА БЕОГРАДА
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ И
ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ
Сектор за спровођење планова
Одељење за спровођење планова и
издавања информација о локацији
IX-05 број 350.1 – 6101/2018
Београд, 26.12. 2018 године

Краљице Марије бр.1
11000 Београд

42. INTERNACIONALNIN BRIGADA 61

ПОДНОСИЛАЦ ЗАХТЕВА : ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ Београд
ПОВОД ЗАХТЕВА : Изградња објекта.

ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ За катастарску парцелу 3805 КО Врачар	
плански основ	План Генералне Регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд целине I – XIX („Сл. лист града Београда“, бр.20/16, 97/16 и 69/17)
начин спровођења	Непосредна примена правила грађења, израдом Урбанистичког пројекта.
	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ТРАНСФОРМАЦИЈЕ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ДЕЛИМИЧНО ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ 2.C6.3
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 .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. Постојеће парцеле чији је фронт према саобраћајници мањи од 6 m, парцеле неправилног облика, као и парцеле површине мање од 150 m², не представљају парцеле на којима је могућа изградња. - нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта 12.0m и минималну површину парцеле 300m² - дозвољено је одступање 10% од минималне површине грађевинске парцеле уколико се део катастарске парцеле одузима за формирање јавне саобраћајне површине
индекс заузетости парцеле	максимални индекс заузетости на парцели је „3“= 50%
висина објекта	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.

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. Предметна локација припада целини и деловима градитељских објеката с историјским или архитектонским вредностима – целина под предходном заштитом – Котез Неимар.
изградња нових објеката и положај објекта на парцели	• објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама. Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и према бочним и задњом границом парцеле. • објекат, према положају на парцели је слободностојећи. Објекат може бити и једнострано узидан уколико на суседној парцели постоји узидан објекат. • Слободностојећи објекти се могу градити на парцелама ширине фронта већег или једнаког 12.0 m. • у односу на регулациону линију грађевинска линија је на на минималном растојању од 3.0 m • 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.
растојање од бочне границе парцеле	Уколико је објекат повучен 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.
растојање од задње границе парцеле	Растојање стамбених објеката од задње границе парцеле је минимално: • $\frac{1}{2}$ висине објекта • изузетно $\frac{1}{3}$ висине објекта уколико је дубина парцеле мања или једнака 15 m, али само са отворима помоћних просторија, • изузетно мања растојања условљена специфичним обликом и пропорцијама парцеле и изградњом у непосредном суседству могу се утврдити израдом урбанистичког пројекта. • За угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле и растојања од бочних суседних објеката.
помоћни објекти	• помоћни објекти за потребе гаражирања возила и оставе се постављају према правилима за стамбене објекте, максималне површине 30m². • помоћни објекат може бити и на граници са суседном парцелом (бочном или задњом) уколико је на том месту и раније био објекат.
кота приземља	• кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1.6m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте • за објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0.2m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте • 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.
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	• 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 • 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.

услови за слободне и зелене површине	• минимални проценат слободних површина на парцели је: 55% • Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 15%
решење паркирање	• паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркингу месту у оквиру парцеле, према нормативима 1.1 ПМ по стану • 1ПМ на 50m² продајног простора трговинских садржаја • 1ПМ на 60m² НПП административног или пословног простора. • максимална заузетост подземном гаражом је 85% површине парцеле • 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
архитектонско обликовање	Објекте испројектовати у духу савремене архитектуре, Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објекта. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију. Приликом пројектовања објекта који се налазе на граници са зоном мање спратности обезбедити складно повезивање венаца на објектима, степеновањем спратности, везним елементима или елементима на фасади. • 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. • 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. • мансардни кров мора бити искључиво у габариту објекта (без препуста) пројектован као традиционални мансардни кров уписан у полукруг, максимална висина прелома косине мансардног крова износи 2.2m од коте пода поткровља. • прозорски отвори се могу решавати као кровне баце или кровни прозори.у оквиру кровне баце се формирају излази на терасу или лођу. • 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. • кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен
услови за оградивање парцеле	• Грађевинске парцеле према улици могу се оградивати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара, односно нивелете терена) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m. • дозвољена висина оgrade према суседној парцели је 1.4 m • уколико је ограда транспарентна изводи се тако да стубови оgrade буду на земљишту власника оgrade • парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	• нови објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије
Инжењерско-геолошки услови	• Новопланиране објекте у оквиру реона IА1, немају никаква ограничења при градњи, у реонима IIА2 и IIВ2 планирана изградња захтева примену адекватних мера заштите што због високог нивоа подземне воде или због нагиба падине. У реону IIIА3 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 бр. 88/11) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања (Службени гласник РС бр. 51/96).

ПРАВНИ ОСНОВ

Члан 53. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 72/09, 81/09, 24/11, 132/14, 145/14 и 83/18) и Правилник о садржини Информације о локацији и о садржини Локацијске дозволе ("Службени гласник РС" бр. 3/10)

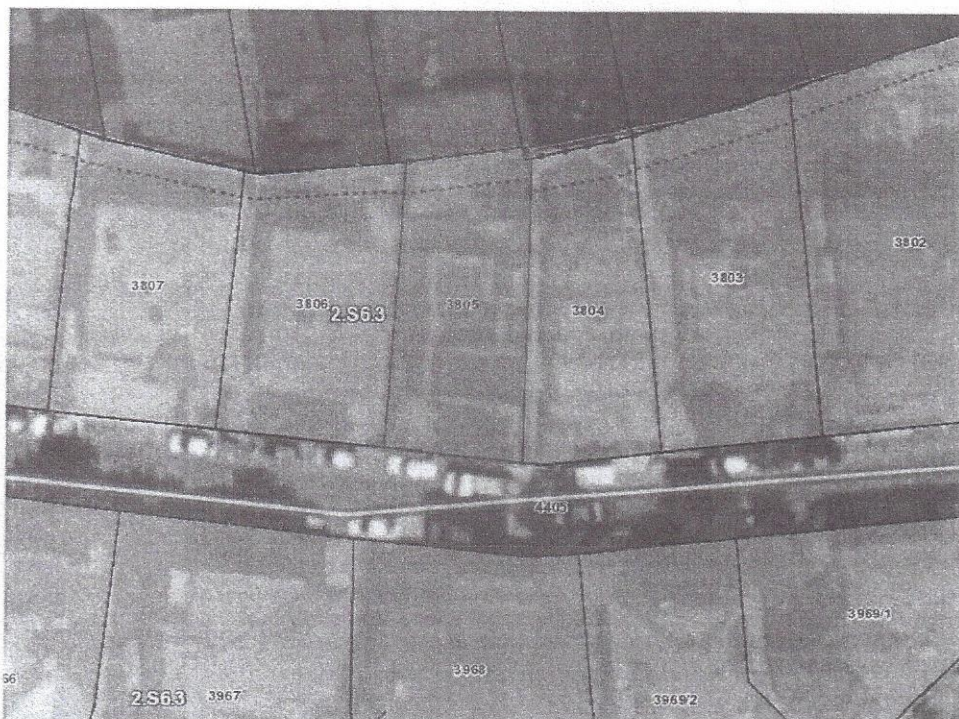
СМЕРНИЦЕ

Пре подношења захтева за Локацијске услове за предметну интервенцију, потребно је урадити Урбанистички пројекат уз обавезну сарадњу са Заводом за заштиту споменика културе града Београда а у складу са Члан 60-64 Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 72/09, 81/09, 24/11, 132/14, 145/14 и 83/18).

За реализацију по Вашем захтеву, у даљој разради техничке документације, потребно је придржавати се Закона, Правилника, као и свих правила уређења и грађења који су дефинисана наведеним планом.

НАПОМЕНА

Информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.



Обрадила: Сузана Коркановић, д.и.арх.
Начелник: Наталија Белић, д.и.арх.
Руководилац сектора: Смиљана Недић, д.и.арх.

В.Д. ПОДСЕКРЕТАРА СЕКРЕТАРИЈАТА
ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ

Бојана Радаковић, дипл. правник



ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ
СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ
ГРАДА БЕОГРАДА

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ

ГРАДА БЕОГРАДА

бр: 67-54/2024
12. 11. 2024 год.

БЕОГРАД

Калемегдан Горњи град 14

HIDROPLANING design & development

Хаџи Ђерина 4
11 000 Београд

Предмет: Урбанистички пројекат санације, реконструкције и доградње стамбеног објекта у Улици Интернационалних бригада бр. 61 на катастарској парцели бр. 3805 КО Врачар, у Београду

Дописом упућеним Заводу за заштиту споменика културе града Београда, заведеним под бр. 67-54/2024 од 05.11.2024. године, обратили сте се захтевом за издавање Услови за предузимање мера техничке заштите за Урбанистички пројекат санације, реконструкције и доградње стамбеног објекта у Ул. Интернационалних бригада бр. 61, на катастарској парцели бр. 3805 КО Врачар, у Београду

На основу просторне анализе, ревалоризације објекта и припадајуће целине „Котеж Неимар“ коју је Завод за заштиту споменика културе града Београда извршио поводом вашег захтева, закључено је да се приликом дефинисања могућих интервенција које ће бити сагледане кроз израду Урбанистичког пројекта, морају поштовати следећи услови:

- Приликом планирања и пројектовања санације, реконструкције и доградње стамбеног објекта применити принципе интегративне заштите. Све интервенције у оквиру к.п. бр. 3805 КО Врачар, морају бити у функцији очувања споменичких вредности простора као дела целине „Котеж Неимар“ која ужива статус претходне заштите. Очување карактера простора и амбијента као мирне стамбене зоне, очување затечене историјске урбане матрице, поштовање урбанистичких и архитектонских вредности простора - слободностојећи објекти на повученој регулацији са предбаштама, као наслеђени тип грађења.
- Санацију, реконструкцију и доградњу објекта на к.п. 3805 КО Врачар, у Улици Интернационалних бригада бр. 61, у Београду, планирати према параметрима који проистичу из услова за предузимање мера техничке заштите, а који се базирају на очувању амбијента, карактера и интегритета простора и објекта. Максимални параметри предвиђени планским документом - План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд целине I-XIX („Службени лист града Београда“ бр.20/16, 97/16, 69/17, 97/17,72/21), као Измене и допуне План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд целине I-XIX, I фаза - 2. Етапа („Службени лист града Београда“ бр. 27/22 од 01.03.2022. године), представљају оквир у коме се

условима за предузимање мера техничке заштите прецизира степен интервенција, висине венаца и обликовање објекта.

- Планиране интервенције на постојећем објекту је могуће пројектовати као доградњу на дворишној страни објекта, која се не сагледава са јавног простора улице, као и проширење повучене етаже на целу ширину објекта.
- Доградњу у залеђу објекта планирати као функционално проширење постојећег објекта у целој висини, при чему је неопходно предвидети очување озелењене баште у што већем проценту.
- Повучену етажу планирати проширењем постојеће повучене етаже тако да њено предње фасадно платно остане на истој позицији као постојеће у односу на грађевинску линију према јавној површини улице. Кров изнад повученог спрата решавати као плитак коси кров минималног кровног нагиба до 15 степени са одговарајућим кровним покривачем (покривач од лима) или као раван непроходан кров.
- Позицију отвора на проширеном делу повучене етаже по вертикали усагласити са отворима на нижим етажама.
- Планираним решењем нови, надзидани и дозидани део објекта архитектонски уклопити и усагласити са делом објекта који се задржава у постојећем стању. Архитектонским обликовањем и материјализацијом надзидани део прилагодити постојећем објекту, тако да са њим чини јединствену целину, како у смислу обликовања, тако и материјализације.
- Планираним интервенцијама не сме да се угрози статичка безбедност и стабилност предметног објекта.
- Паркирање решити у оквиру парцеле (1 паркинг место).
- Предвидети ограду на регулационој линији. Начином ограђивања према јавној површини улице треба дефинисати везу са архитектуром куће, ритам пуних и празних површина и материјализацију, тако да она представља транспоновано решење садашње ограде, усклађено са пешачким и колским приступом објекту.
- Двориште озеленити уз адекватно партерно уређење.
- Пројекат радити у складу са грађевинским стандардима, прописима и нормама везаним за пројектовање стамбених објеката.
- Током израде Идејног и Пројекта за грађевинску дозволу препоручена је сарадња са стручном службом Завода за заштиту споменика културе града Београда.
- Пројекат и документација морају бити израђени на основу изнетих услова за предузимање мера техничке заштите.

Образложење

Са аспекта заштите културних добара и у складу са Законом о културном наслеђу („Службени гласник РС“ бр. 129/21), предметни објекат у Улици Интернационалних бригада бр. 61 на к.п.и бр. 3805 КО Врачар, налази се у оквиру целине „Котеж Неимар“ која ужива статус претходне заштите (ев. лист.бр. 7.23. од 21. 02. 2024. године).

Урбана матрица Котеж Неимара која је формирана око 1920. године сачувана је и данас. Блокови породичне стамбене изградње су хомогени, хоризонтално и вертикално

уједначени. Битну одредницу амбијента чине структура, облик и величина парцела (релативно мале парцеле предвиђене за индивидуално становање), облик и величина објеката, њихов међусобни однос, уједначеност њихових габарита, урбанистичка диспозиција на парцели и у оквиру блока.

Највреднији и најстарији грађевински фонд настаје у време архитектонско – урбанистичког формирања простора Котеж „Неимар“. У појединим деловима је очуван у низу дуж уличних фронтова, али и као вредно појединачно дело у оквиру блока ком припада. Својом аутентичном архитектонско - стилском концепцијом ови објекти су утицали на формирање целокупног простора. Један од њих је и објекат у ул. Интернационалних бригада бр. 61 у Београду.

Првобитно кућа Марка Максимовића чиновника Министарства унутрашњих послова, саграђена је 1933/34. године по плановима архитекте Милутина Борисављевића, једног од најзначајних и најобразованији српских архитекта, доктора наука са престижне париске Сорбоне. И као архитекта - естетичар и као становник Котеж „Неимара“, залагао се да у овом насељу као новоформираном делу престонице која тежи да постане еквивалент европским градовима, владају стилска, просторна и урбанистичка усклађеност и хармонија. Године 1930. је покренуо месечни часопис „Неимар - за архитекте, предузимаче и кућевласнике“.

Предметни објекат је архитектонско-урбанистичких и културно-историјских одлика и представља посебну вредност у оквиру сачуваног грађевинског фонда на овом простору. Припада типу породичне виле, спратности П+2. Конципиран је као слободностојећи објекат, благо повучен у односу на ограду постављену ближе регулационој линији. Оваква позиција је природно наметнула постојање баште и озелењене површине, што је утицало на квалитет живота станара. У својој прочишћеној форми препознају се модернистички утицаји. На главној фасади је примењена симетричност, изузев приземне зоне и повученог спрата. Посебан акценат аутор је дао ликовности уличне фасаде са два стилизована барелефа.

Имајући у виду валоризацију самог објекта и његову вредност у ширем контексту, као и у односу на његово непосредно окружење, констатовано је да је, са аспекта заштите културног наслеђа, санацију, реконструкцију и доградњу објекта могуће планирати кроз израду Урбанистичког пројекта. Приликом израде коначне верзије Идејног пројекта потребно је поштовати овде дефинисане услове заштите.



в.д. директора

Александар Ивановић, дипл. инж. арх.

Доставити:

- Наслову
- Архиви
- Рачуноводству

Beograd

24/06/2025

KP 3804

Internacionalnih brigada 63

Ja, Mila Bijelić vlasnik izgradjenog objekta na KP 3804 KO Vračar spratnostii Po+PR+2+PK, na osnovu upita vlasnika KP 3805 iskazujem da nemam nikakvog protivljenja u smislu intervencije na postojećem objektu na KP 3805 tj. saglasna sam da se postojeći objekat može zadržati u postojećim gabaritima prema mojoj parceli kao i prema ulici Internacionalnih brigada,

Takodje, sa dvorisne strane prema mojoj parceli investitor planira intervenciju kojom ne narušava naše funkcionisanje te sam saglasna sa njegovim zahtevom u vezi intervencije u smislu dogradnje postojećeg objekta

Vlasnik:



Mila Bijelić

Lk. 01374328

Beograd, Internacionalnih brigada 63