

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**  
**ИЗГРАДЊЕ СТАМБЕНО- ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА**  
на к.п. 3895 и 3926 КО Врачар,  
на углу улица Ламартинова (бр. 18) и Браничевска (бр.21) у Београду



Homes & Villas Plus d.o.o.  
Краља Петра 67, Стари Град, 11000 Београд

Београд, август 2019. Године



**STUDIO ARHITEKTURE**

Agencija za projektovanje, dizajn, izvodjenje radova i inženjering

Niš, Lole Ribara br.3-1,

Tel/fax +381 (11) 504-597, mob. +381 (63) 85-876-85

e-mail: studio.arhitekture.bg@gmail.com

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ  
ИЗГРАДЊЕ СТАМБЕНО- ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА  
на к.п. 3895 и 3926 КО Врачар,  
на углу улица Ламартинова (бр. 18) и Браничевска (бр.21) у Београду

Инвеститор/ наручилац: Homes & Villas Plus d.o.o.  
Краља Петра 67, Стари Град, 11000 Београд

Носилац израде: Studio Arhitektura“  
Агенција за пројектовање, дизајн,  
извођење радова и инжењеринг  
Ниш, Лоле Рибара бр.3-1,

Директор: Милан Радоичић, д.и.а.

Аутор и Одговорни пројектант  
идејног архитектонског решења: Предраг Милутиновић, д.и.а.

Одговорни урбаниста: Оливера Станковић д.и.а.

Број техничке документације:  
43\_2019\_CA1

Место и датум:

Београд, август 2019. Године

PIB 105054101, matični broj 60724229

račun - dinarski 265175031000015811; devizni RS3526510000006594402 „Raiffeisen“ banka

žiro

САДРЖАЈ ЕЛАБОРАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:  
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

I. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- I.1. Решење о упису у привредни регистар бр.105054101 (делатност: 7111),
- I.2. Решење о одређивању одговорних пројектаната
- I.3. Изјава одговорног урбанисте
- I.4. Изјава одговорног пројектаната
- I.5. Лиценца одговорног урбанисте број 200 1303 12 издате од стране  
Инжењерске коморе Србије
- I.6. Лиценца одговорног пројектанта број 300 Б972 05 издате од стране  
Инжењерске коморе Србије

II. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

II.1. УВОД

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

II.2. ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

II.3. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

II.4. СТЕЧЕНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ОБАВЕЗЕ

II.5. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

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

II.6. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

- II.6.1. Услови за изградњу саобраћајних површина
- II.6.2. Услови за изградњу комуналне инфраструктуре
- II.6.2.1. Водоводна мрежа
- II.6.2.2. Канализациона мрежа
- II.6.2.3. Електро мрежа
- II.6.2.4. ТК мрежа
- II.6.2.5. Топловодна мрежа и постројења
- II.6.3. Услови са аспекта одржавања градске чистоће
- II.6.4. Услови за уређење зелених површина

## II.7. MEPE ЗАШТИТЕ

- II.7.1. Мере заштита културних добара
- II.7.2. Мере заштите од елементарних непогода
- II.7.3. Мере заштите од пожара
- II.7.4. Мере за несметано кретање лица са инвалидитетом, деци и старим особама
- II.7.5. Енергетска ефикасност
- II.7.6. Заштита и унапређење животне средине
- II.7.7. Инжењерско-геолошки услови

## III. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

## IV. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

## V. ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

|                                                                                                                 |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Шира ситуација са границом обухвата                                                                             | P= 1: 500 |
| Граница обухвата урбанистичког пројекта                                                                         | P= 1: 500 |
| План препарцелације                                                                                             | P= 1: 500 |
| Регулационо-нивелационо и саобраћајно решење                                                                    | P= 1: 500 |
| Регулационо-нивелационо и саобраћајно решење/ основа приземља                                                   | P= 1: 500 |
| Регулационо-нивелационо и саобраћајно решење/ основа крова                                                      | P= 1: 500 |
| Синхрон план инсталација (приказ постојеће комуналне инфраструктуре са предложеним прикључцима на спољну мрежу) | P= 1: 500 |
| Шира ситуација са могућим позицијама објекта на суседним парцелама                                              | P= 1: 500 |

Волуметријски приказ уклапања објекта у постојећи контекст

Волуметријски приказ уклапања објекта у контекст прилагођен параметрима ПГР-а

Идејно архитектонско решење објекта / P 1:200 /  
Ситуационо-нивелациони план са основом приземља  
Ситуационо-нивелациони план са изгледом крова  
Основа подземне етажe 2  
Основа подземне етажe 1  
Основа приземља  
Основа типске етажe I-III  
Основа Повученог спрата  
Изглед/ основа крова  
Пресек 1-1  
Пресек 2-2  
Изглед  
Изглед  
Зд визуелизација

## VI. ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Власничка документација

Информација о локацији

PIB 105054101, matični broj 60724229

žiro



## STUDIO ARHITEKTURE

Agencija za projektovanje, dizajn, izvodjenje radova i inženjering

Niš, Lole Ribara br.3-1,

Tel/fax +381 (11) 504-597, mob. +381 (63) 85-876-85

e-mail: studio.arhitekture.bg@gmail.com

Копија плана  
Лист непокретности  
Катастарско-топографски план  
Копија плана водова

Мишљење саобраћаја  
IV-08 бр.344.6-102/2019  
Од 29.07.2019.

### Услови ЈКП

Услови ЈП „Водовод и канализација“ РЈ Канализација бр. ЛБ/ 370 од 24.09.2018.  
Услови ЈП „Водовод и канализација“ РЈ Водовод бр. М/ 1520 од 10.10.2018.  
Услови „Електродистрибуције Београд“ бр.248882/2-2018 од 10.10.2018.  
Услови „Телеком“ д.о.о. Београд 357648/2-2018 од 12.10.2018.  
Услови „Завода за заштиту споменика културе Београда“ 0039/19 од 08.03.2019



## STUDIO ARHITEKTURE

Agencija za projektovanje, dizajn, izvodjenje radova i inženjering

Niš, Lole Ribara br.3-1,

Tel/fax +381 (11) 504-597, mob. +381 (63) 85-876-85

e-mail: studio.arhitekture.bg@gmail.com

## I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

PIB 105054101, matični broj 60724229

račun - dinarski 265175031000015811; devizni RS35265100000006594402 „Raiffeisen“ banka

žiro

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

за израду Урбанистичког пројекта изградње СТАМБЕНО- ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА на к.п. 3895 и 3926 КО Врачар, на углу улица Ламартинова (бр. 18) и Браничевска (бр.21) у Београду

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

### ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

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

### ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

Предраг Милутиновић д.и.а. ....лиценца бр. 300 Б972 05

|                          |                                                                                                                     |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| пројектант               | „Studio Arhitekture“<br>Агенција за пројектовање, дизајн, изводјење радова и инжењеринг<br>Ниш, Лоле Рибара бр.3-1, |
| одговорно лице/заступник | Милан Радоичић, д.и.а. директор                                                                                     |
| печат                    | потпис                                                                                                              |
|                          |                                                                                                                     |

Именовани испуњавају прописане услове да могу самостално израђивати техничку документацију. Именовани су дужни да се при изради техничке документације придржавају прописа, стандарда, техничких норми и норматива сходно одредбама Закона о планирању и изградњи објекта Републике Србије (СЛ. Гласник РС бр. 72/09, 81 /09, 64 /10, 24 /11, 121/12, 42 /13, 50 /13, 98 /13, 132 /14, 145 /14, 83/2018, 31/2019 и 37/2019).

Број техничке документације:

43\_2019\_CA1

Место и датум:

Београд, август 2019. Године



**STUDIO ARHITEKTURE**  
Agencija za projektovanje, dizajn, izvodjenje radova i inženjering  
Niš, Lole Ribara br.3-1,  
Tel/fax +381 (11) 504-597, mob. +381 (63) 85-876-85  
e-mail: studio.arhitekture.bg@gmail.com

### 1.3. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

за израду Урбанистичког пројекта изградње СТАМБЕНО- ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА на к.п. 3895 и 3926 КО Врачар, на на углу улица Ламартинова (бр. 18) и Браничевска (бр.21) у Београду

Овим изјављујем,

да је Урбанистички пројекат изградње СТАМБЕНО- ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА на к.п. 3895 и 3926 КО Врачар, на углу улица Ламартинова (бр. 18) и Браничевска (бр.21) у Београду, урађен у с к л а д у с а Законом о планирању и прописима донетима на основу закона, каои да је урађен у складу са важећим планским документима, према члану 77. правилника о садржини , начину и поступку израде просторног и урбанистичког планирања (Сл.гласник РС, бр. 32/2019).

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

Број техничке документације: 43\_2019\_CA1

Место и датум:

Београд, август 2019. године



#### 1.4. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

за израду Урбанистичког пројекта изградње СТАМБЕНО- ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА на к.п. 3895 и 3926 КО Врачар, на углу улица Ламартинова (бр. 18) и Браничевска (бр.21).

Овим изјављујем,

да је Урбанистички пројекат изградње СТАМБЕНО- ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА на к.п. 3895 и 3926 КО Врачар, на углу улица Ламартинова (бр. 18) и Браничевска (бр.21) у Београду, као и идејно решење објекта које је састави део Урбанистичког пројекта, израђени у потпуности у с к л а д у с а Законом о планирању и изградњи и прописима донетим на основу Закона, као и са важећим планским документима.

|                          |                            |
|--------------------------|----------------------------|
| одговорни пројектант ИДР | Предраг Милутиновић д.и.а. |
| број лиценце             | 300 Б972 05                |
| лични печат              | потпис                     |
|                          |                            |

Број техничке документације: 43\_2019\_CA 1

Место и датум:

Београд, август 2019. године



## STUDIO ARHITEKTURE

Agencija za projektovanje, dizajn, izvodjenje radova i inženjering

Niš, Lole Ribara br.3-1,

Tel/fax +381 (11) 504-597, mob. +381 (63) 85-876-85

e-mail: studio.arhitekture.bg@gmail.com

## II ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

PIB 105054101, matični broj 60724229

račun - dinarski 265175031000015811; devizni RS35265100000006594402 „Raiffeisen“ banka

žiro

## II.1. УВОД

### Предмет и циљ израде урбанистичког пројекта

**Повод** за приступање изради Урбанистичког пројекта (у даљем тексту: УП) је иницијатива инвеститора "Homes & Villas Plus" doo ул. Краља Петра 67, Београд.

**Предмет** израде Урбанистичког пројекта је простор који захватају катастарске парцеле 3895 и 3926 КО Врачар.

**Циљ** израде урбанистичког пројекта је изградња СТАМБЕНО- ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА на к.п. 3895 и 3926 КО Врачар, на локацији у Улици Ламартинова бр. 18 и Браничевска 21. Такође, циљ израде УП-а је и привођење предметног простора планираној намени и усклађивање параметара и услова дефинисаних Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе града Београда (целине I-XIX), (Сл. Лист града Београда бр. 20/2016), односно обезбеђивање урбанистичко- техничких инструмената спровођења као и дефинисања правила уређења и изградње, прикључење на инфраструктуру, затим испитивање архитектонско урбанистичког концепта објекта.

Предметне парцеле налазе се у границама Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе града Београда (целине I-XIX), (Сл. Лист града Београда бр. 20/2016) (у даљем текст ПГР), којима је планирана зона- трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично- 2.Сб.3. За предметну локацију ПГР-ом је предвиђено спровођење плана директно – непосредном применом правила грађења – изразом урбанистичког пројекта.

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

**Правни основ** за израду урбанистичког пројекта су:

- Закон о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/ 2018, 31/2019, 37/2019).
- Правилник о садржини начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник Републике Србије“ бр.32/19);
- Правилник о општим условима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник Републике Србије“ бр.22/15).

**Плански основ** за израду урбанистичког пројекта:

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



**STUDIO ARHITEKTURE**  
Agencija za projektovanje, dizajn, izvođenje radova i inženjering  
Niš, Lole Ribara br.3-1,  
Tel/fax +381 (11) 504-597, mob. +381 (63) 85-876-85  
e-mail: studio.arhitektura.bg@gmail.com

## II.2. ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистичким пројектом обухваћен је простор који захвата целе катастарске парцеле бр. 3895 и 3926 КО Врачар.

Граница обухвата урбанистичког пројекта дефинисана је линијом коју одређују аналитичко-геодетски елементи тачака означени са УП1 – УП15. Граница УП-а се поклапа са границом катастарских парцела бр. 3895 и 3926 КО Врачар и суседних катастарских парцела.

Аналитичко-геодетски елементи тачака које одређују обухват урбанистичког пројекта дати су у табеларном приказу у графичком прилогу бр. 2: „Граница обухвата Урбанистичког пројекта“ у Р= 1 : 500.

Површина простора обухваћеног УП-ом уписана у лист непокретности бр. 1399 (к.п. 3895) и 4965 (к.п.3926), износи збирно 582,00 m<sup>2</sup>.

## II.3. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Предметна парцела се налази на територији катастарске општине Врачар, на углу улица Ламартинова и Браничевска. Предметна парцела припада блоку оивиченом улицама Ламартинова, Браничевска, Корнелија Станковића и Ђорђа Вајферта.

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



Извор google map



**STUDIO ARHITEKTURE**  
 Agencija za projektovanje, dizajn, izvođenje radova i inženjering  
 Niš, Lole Ribara br.3-1,  
 Tel/fax +381 (11) 504-597, mob. +381 (63) 85-876-85  
 e-mail: studio.arhitekture.bg@gmail.com

Табеларни приказ биланса површина у оквиру граница УП-а уписане у листу непокретности број 1399 и 4965.

| Број листа непокретности | Катастарска парцела | Површина (m2) | %      |
|--------------------------|---------------------|---------------|--------|
| 1399                     | 3895                | 278,00 m2     | 47,77% |
| 4965                     | 3926                | 304,00 m2     | 52.23% |
|                          | укупно              | 582,00 m2     | 100%   |

| Кат. парц. | под објектом |    |    | слободне површине<br>m <sup>2</sup> | укупно                |
|------------|--------------|----|----|-------------------------------------|-----------------------|
| 3895       | 121          | 28 | 10 | 119                                 | 278 m <sup>2</sup>    |
| 3926       | 133          | 32 | 25 | 114                                 | 304 m <sup>2</sup>    |
|            |              |    |    |                                     | 582,00 m <sup>2</sup> |

Колски приступ парцели, односно подземној гаражи остварен је из улице Браничевска. Пешачки приступ парцели остварен из улице Браничевска и Ламартинова. (погледати граф.прилог саобраћајно и нивелационо решење).

Нулта кота на парцелу је 111.30 mnnv из улице Ламартонова, из улице Браничевска кота приступа на парцелу је 110.00 mnnv (усвојена кота приземља 0.00=111.30 mnnv).

На предметним катастарским парцелама налазе се стамбени објекти спратности По+П+1+Пс. Постојећи објекти су једнострано узидани.



Извор google map



**STUDIO ARHITEKTURE**  
Agencija za projektovanje, dizajn, izvođenje radova i inženjering  
Niš, Lole Ribara br.3-1,  
Tel/fax +381 (11) 504-597, mob. +381 (63) 85-876-85  
e-mail: studio.arhitekture.bg@gmail.com

Према Браничевској улици грађевинска линија се поклапа са регулационом. Према Ламартиновој улици доминантна грађевинска линија је на 4- 4,2m од регулационе линије. Са западне стране предметних кат.парц налази се Браничевска улица кат. парц .2198/1 КО Врачар , са северне стране налази се улица Ламартинова кат.парц. 4413 КО Врачар.Са јужне стране предметних парцела налази се кат.парц.3925 КО Врачар са објектом спратности П+1+Пк, док се са источне кат.парц. 3896 КО Врачар са објектом спратности П+1+Пк.





поглед из улице Ламартинова



поглед из улице Браничевска



поглед из улице Браничевска

## II.4. СТЕЧЕНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ОБАВЕЗЕ

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

Према Плану генералне регулације („Службени лист града Београда“, бр. 20/16), предметна локација налази се у зони 2.С6.3 - зони трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање.

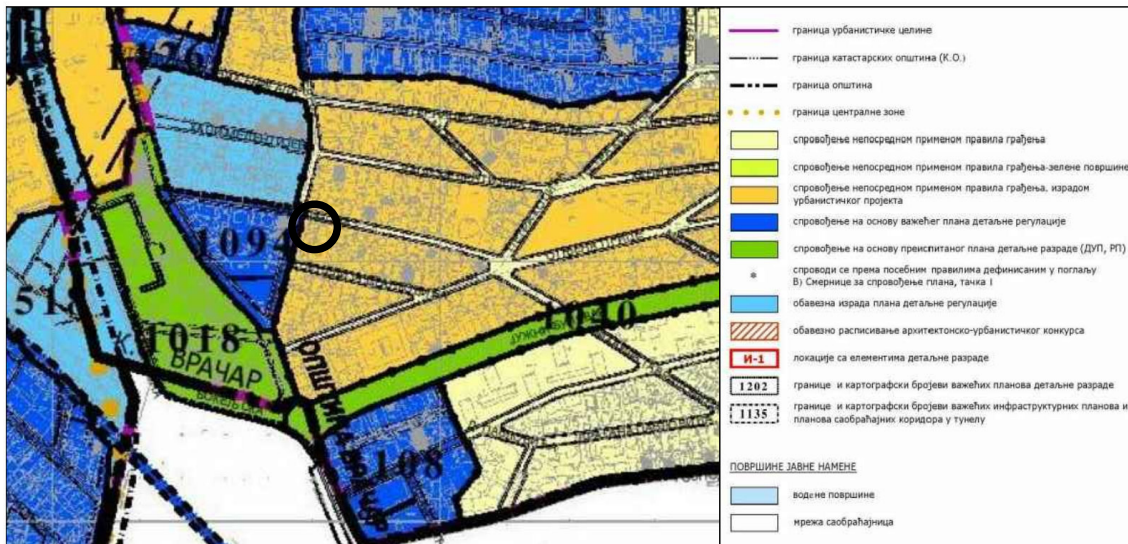
Графички прилог ПГР - Планирана намена површина

Према графичком прилогу 2-5.1 „Планирана намена површина“, предметна локација се налази у површинама за становање.



Графички прилог ПГР - Начин спровођења плана

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



Графички прилог ПГР - Подручје за непосредну примену правила грађења  
 Према графичком прилогу 16-4.2 „Подручја за непосредну примену правила грађења“,  
 предметно подручје припада зони 2.С6.3, зони трансформације породичног становања у  
 делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање.



## II.5. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

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

| правила грађења у зони трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање 1.С6.3. и 2.С6.3 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| основна намена површина                                                                                                                         | вишепородично становање                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| компатибилност намене                                                                                                                           | <p>-са вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине, администрације и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку, као и остале намене у складу са Табелом „Компатибилност намена” у поглављу 5. Планирана намена површина, тачка 5.1.</p> <p>– на парцели се може градити и само вишеспратна колективна гаража</p> <p>– на појединачним парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина</p> <p>– општа правила и параметри за све намене у зони су исти</p>                |
| број објеката на парцели                                                                                                                        | <p>- На свакој грађевинској парцели гради се један стамбени објекат.</p> <p>– није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре и заједничких гаража</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| услови за формирање грађевинске парцеле                                                                                                         | <p>– грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела која испуњава услове дефинисане општим правилима парцелације и препарцелације дефинисаним у поглављу 2.1 Правила за уређење простора</p> <p>– нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта 12,0 m и минималну површину парцеле 300 m<sup>2</sup></p> <p>– дозвољено је одступање 10% од минималне површине грађевинске парцеле уколико се део катастарске парцеле одузима за формирање јавне саобраћајне површине</p> |
| индекс заузетости парцеле                                                                                                                       | <p>максимални индекс заузетости на парцели „З” = 50% изузетно индекс заузетости угаоних објеката се може увећати за 15%</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| висина објекта                                                                                                                                  | <p>– Максимална висина венца објекта је од 12,0 m (максимална висина слемена објекта је од 15,5 m) што дефинише оријентациону планирану спратност П+2+Пк/Пс, односно П+2.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Заштита културног наслеђа                                                                                                                       | <p>У заштићеним целинама и зонама, висина венца и архитектонско обликовање објекта се одређује у складу са условима надлежне институције за заштиту споменика културе</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| изградња нових објеката и положај објекта на парцели | <p>– објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама. Није обавезно постављање објекта или делова објекта на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и према бочним и задњом граници парцеле.</p> <p>– <b>објекат, према положају на парцели је слободностојећи. Објекат може бити и једнострано узидан уколико на суседној парцели постоји узидан објекат</b></p> <p>– Слободностојећи објекти се могу градити на парцелама ширине фронта већег или једнаког 12,0 m.</p> <p>– у односу на регулациону линију грађевинска линија је на минималном растојању од 3,0 m</p> <p>– у Улици Генерала Хорватовића грађевинска линија је на 2,0 m од регулационе</p> <p>– <b>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 изградом Урбанистичког пројекта.</b></p> <p>– У Улицама Војводе Вука и Прерадовићевој објекат може бити постављен и на регулациону линију у складу са већ успостављеном грађевинском линијом која се поклапа са регулационом</p> |
| растојање од бочне границе парцеле                   | <p>Уколико је објекат повучен од бочне границе парцеле,</p> <p>– <b>Минимално растојање објекта од бочних граница парцеле у овој зони је 1,5 m од границе парцеле.</b></p> <p>– <b>Минимално растојање фасаде објекта са отворима стамбених просторија, од бочних граница парцеле је 2,5 m</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| растојање од задње границе парцеле                   | <p>Растојање стамбених објеката од задње границе парцеле је минимално: <math>\frac{1}{2}</math> висине објекта</p> <p>– изузетно <math>\frac{1}{3}</math> висине објекта уколико је дубина парцеле мања или једнака 15 m, али само са отворима помоћних просторија</p> <p>– изузетно, у блоку између Улица Трајка Стаменковића и Преспанске, растојање од задње границе парцеле је 4,0 m</p> <p>– изузетно мања растојања условљена специфичним обликом и пропорцијама парцеле и изградњом у непосредном суседству могу се утврдити изградом урбанистичког пројекта.</p> <p>– <b>За угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле и растојања од бочних суседних објеката</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| помоћни објекти                                      | <p>– помоћни објекти за потребе гаражирања возила и оставе се постављају према правилима за стамбене</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                          | <p>објекте, максималне површине 30 m<sup>2</sup>.</p> <p>– помоћни објект може бити и на граници са суседном парцелом (бочном или задњом) уколико је на том месту и раније био објект</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| кота приземља                                            | <p>– кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1,6 m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте</p> <p>– за објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0,2 m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте</p> <p>– уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је максимално 1,6 m виша од нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.</p>                                                                                                                                     |
| правила и услови за интервенције на постојећим објектима | <p>– сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати или доградити у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења, уколико положај објекта према регулационој линији задовољава услов дефинисан општимправилима</p> <p>– постојећи објекти на парцели чији је индекс заузетости већи од дозвољеног и/или није у складу са прописаним правилима о растојањима од граница парцела и суседних објеката, не могу се дограђивати,</p> <p>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.</p> |
| услови за слободне и зелене површине                     | <p>– минимални проценат слободних површина на парцели је 55%</p> <p>– Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 15%</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| решење паркирања                                         | <p>– паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.1 правила грађења саобраћајне мреже</p> <p>– максимална заузетост подземном гаражом је 85% површине парцеле</p> <p>– Уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена,</p> <p>насута земљом и партерно уређена</p>                                                                                                                                                                                                                |
| архитектонско обликовање                                 | <p>Објекте испројектовати у духу савремене архитектуре. Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објекта. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију.</p> <p>Прилоком пројектовања објекта који се налазе на граници са зоном мање спратности обезбедити складно повезивање венаца на објектима,</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                          | <p>степеновањем спратности, везним елементима или елементима на фасади.</p> <p>– последња етажа се може извести као пуна, са косим или плитким косим кровом (до 15°) са одговарајућим кровним покривачем и атиком до дозвољене висине венца, као поткровље, мансарда или повучена етажа.</p> <p>– висина назитка поткровне етаже износи највише 1,60 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45°.</p> <p>– мансардни кров мора бити искључиво у габариту објекта (без препуста) пројектован као традиционални мансардни кров уписан у полукруг, максимална висина прелома косине мансардног крова износи 2,2 m од коте пода поткровља.</p> <p>– прозорски отвори се могу решавати као кровне баце или кровни прозори. У оквиру кровне баце се формирају излази на терасу или лођу.</p> <p>– повучени спрат се повлачи минимално 1,5 m у од носу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15°) са одговарајућим кровним покривачем.</p> <p>– кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен</p> |
| услови за оградивање парцеле                             | <p>– 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 1,40m.</p> <p>– дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1,4m</p> <p>– уколико је ограда транспарентна изводи се тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде</p> <p>– парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром | <p>– нови објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије</p> <p>– нови објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| инжењерско-геолошки услови                               | <p>– 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.</p> <p>– Постојеће објекте, односно њихове темеље</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>штитити адекватним геотехничким мерама</p> <p>– Новопланирани објекти у оквиру реона IA1, немају никаква ограничења при градњи, у реонима IIA2 и IIB2 планирана изградња захтева примену адекватних мера заштите што због високог нивоа подземне воде или због нагиба падине. У реону IIIA3 планиране објекте, пројектовати тако да они не оптерећују додатно зоне захваћене клизањем. Нивелацију изводити са минималним засецањима или насипањима терена, пратећи природни нагиб. Све површине воде регулисано одводити до најближих већ регулисаних токова</p> <p>– За сваку интервенцију или изградњу новог објекта у даљој фази пројектовања урадити геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 88/11) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања („Службени гласник РС”, број 51/96).</p> |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



**STUDIO ARHITEKTURE**  
Agencija za projektovanje, dizajn, izvodjenje radova i inženjering  
Niš, Lole Ribara br.3-1,  
Tel/fax +381 (11) 504-597, mob. +381 (63) 85-876-85  
e-mail: studio.arhitekture.bg@gmail.com

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

Грађевинска парцела формира се од катастарских парцела бр. 3926 и 3895 КО Врачар, која испуњава услове за формирање грађевинске парцеле. Грађевинска парцела биће формирана на основу на основу потврђеног Пројекта препарцелације за који је Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове издао Потврду IX-05 бр. 350-15 - 214/2018 од 25.07.2018. године.

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

Грађевинска парцела дефинисана је аналитичко-геодетским елементима тачака означених са **УП1 – УП15**. На графичком прилогу бр. 1: „Граница обухвата Урбанистичког пројекта“ у Р= 1: 500 дат је катастарско - топографски план са аналитичко-геодетским елементима тачака које дефинишу грађевинску парцелу, дат је табеларни приказ са тачкама које дефинишу грађевинску парцелу и димензијама парцеле.

Димензије парцеле:

- Према ул. Ламартинова к.п. бр. 4413 КО Врачар (УП1- УП15-УП14)- фронт- **21.2 m**
- Према ул. Браничевска к.п. бр. 2198/2 КО Врачар (УП1-УП4)- фронт- **26.9 m**
- према кат.парц. бр.3896 КО Врачар (УП7-УП15) - **26,5 m**
- према кат.парц. бр. 3925 КО Врачар (УП4-УП7)- **22,4 m**

Површина планиране грађевинске парцеле износи **5ари и 82 м<sup>2</sup> (582,00 m<sup>2</sup>)**.

Ширина фронта парцеле износи 21,20 m ка улици Ламартинова, односно 26,90 ка улици Браничевска.

### II.5.2. Претежна намена површина

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

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

### II.5.3 Елементи хоризонталне и вертикалне регулације

#### II.5.3.1. Регулациона линија

Регулациона линија дефинисана је на међној линији катастарских парцела бр. 2198/1 КО Врачар (површина јавне намене – улица Браничевска) и кат. парц. 3926 и 3895 КО Врачар и на међној линији катастарских парцела бр. 3895 КО Врачар и 4413 КО Врачар (површина јавне намене – улица Ламартинова).

Регулациона линија дефинисана је аналитичко-геодетским елементима тачака УП1 – УП4 ка улици Браничевска и УП1-УП15-УП14 ка улици Ламартинова.



**STUDIO ARHITEKTURE**  
Agencija za projektovanje, dizajn, izvođenje radova i inženjering  
Niš, Lole Ribara br.3-1,  
Tel/fax +381 (11) 504-597, mob. +381 (63) 85-876-85  
e-mail: studio.arhitekture.bg@gmail.com

**II.5.3.2.** Грађевинска линија и дворишне грађевинске линије/ положај објекта у блоку  
Зону градње објекта на парцели дефинишу грађевинске линије и растојање објекта од бочних и задње границе парцеле.

Грађевинска линија ка улици Браничевска се поклапа са регулационом линијом.

Грађевинска линија ка улици Ламартинова је на удаљености од 4-4,2m у односу на регулациону линију.

Растојања од бочне границе парцеле је мин. 1,5m (остварено 1.8m)

Минимално растојање фасаде објекта са отворима стамбених просторија, од бочних граница парцеле је 2,5 m.

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

Зона градње подземне етаже на коти -7.40 и -4.70m је површине габарита 465.3m<sup>2</sup>, од дозвољених 494.7 m<sup>2</sup> (што је мање од 85% дозвољене заузетости за подземне етаже).

#### **II.5.4. Типологија објекта**

Тип објекта је угаони и једнострано узидан (ка катастарској парцели 3925)

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

Површина грађевинске парцеле је **5 ари и 82m<sup>2</sup> (582,00 m<sup>2</sup>)**.

##### **II.5.5.1. Индекс заузетости**

Максимални индекс заузетости на парцели „З“ = 50% изузетно индекс заузетости угаоних објекта се може увећати за 15%.

Р парцеле је 582 m<sup>2</sup>. Дозвољена заузетост је 50% од 582 односно 291 m<sup>2</sup>, увећана за 15% односно 43.65 m<sup>2</sup>, збирно дозвољена заузетост је 334.65 m<sup>2</sup> (57.5%).

Остварена површина габарита објекта на грађевинској парцели износи 334.4 m<sup>2</sup>.

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

##### **II.5.6. Спратност објекта**

Дозвољена спратност објекта износи П+2+Пс, остварена спратност је По+П+3+Пс.

##### **II.5.7. Висина објекта**

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

Објекат се налази на углу улица Браничевска и Ламартинова. Висинска кота на самом углу саобраћајница је 111.52 (+0.22). Пад улице Браничевска до краја предметне парцеле је коте 111.52 до 109.07 (-2.23) односно висинска разлика ка улици Браничевска у деоници која тангира предметну парцелу је 2.45m, пад Ламартинове је од коте 111.52 до 110.51 (-0.79) у делу који тангира предметну парцелу, односно 1,01 m.



**STUDIO ARHITEKTURE**  
 Agencija za projektovanje, dizajn, izvođenje radova i inženjering  
 Niš, Lole Ribara br.3-1,  
 Tel/fax +381 (11) 504-597, mob. +381 (63) 85-876-85  
 e-mail: studio.arhitekture.bg@gmail.com

Ка Ламартиновој улици грађевинска линија објекта је у односу на регулациону линију на растојању од 4- 4.2m, ка Браничевској улици регулациона и грађевинска линија се поклапају.

Приступна кота ка локалу у Браничевској је -1.50 (109.80mnn), утврђена приступна кота ка Браничевској је -1.20 (110.00).

Остварена висина венца повученог спрата ка Браничевској од утврђене приступне коте -1.20 (110.00) је 10.60 (121.90) на висини од 11.78 m, кровни венац- атика је на коти 14.10 (125.40) на висини од 15.50m

Нулта кота ка Ламартиновој је (111.30mnn), уједно и усвојена кота приземља. Остварена висина венца повученог спрата је на 11.96m (123.26) на висини 11.93m од нулте коте 111.30, висина кровног венца- атике је 15.30 (126.60), на 15.30 од нулте коте.

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

Табела 2: Приказ планираних и остварених урбанистичких параметара

|    | Урбанистички параметри                                    | Према генералне регулације                                                                                                                               | Постojeћи параметри                                | Остварени параметри у урбанистичком пројекту                                                              |
|----|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | минимална површина грађевинске парцеле                    | 300 m <sup>2</sup>                                                                                                                                       | 5 ари и 82 м <sup>2</sup> (582,00 m <sup>2</sup> ) | 5 ари и 82 м <sup>2</sup> (582,00 m <sup>2</sup> )                                                        |
| 2. | минимални фронт парцеле према саобраћајници               | 12 m                                                                                                                                                     | 21.2 m- ка Ламартиновој<br>26.9 m- ка Браничевској | 21.2 m- ка Ламартиновој<br>26.9 m- ка Браничевској                                                        |
| 3. | положај грађевинске линије у односу на регулациону линију | минимално 3 m                                                                                                                                            | 4-4.2 m                                            | 4- 4.2 m                                                                                                  |
| 4. | положај подземне грађевинске линије                       | До регулационе линије и међних линија, уз услов да не представљају опасност за објекте на суседним парцелама<br>Максимална заузетост подземне гараже 85% | /                                                  | Зона градње подземне етаже на коти -7.40 и -4.70m је површине габарита 465.3m <sup>2</sup> односно 79.94% |
| 5. | Растојање од бочне границе парцеле                        | Минимум 1,5 m                                                                                                                                            | 1,3m ка парцели 3925                               | Једнострано узидан објекат                                                                                |



**STUDIO ARHITEKTURE**  
 Agencija za projektovanje, dizajn, izvođenje radova i inženjering  
 Niš, Lole Ribara br.3-1,  
 Tel/fax +381 (11) 504-597, mob. +381 (63) 85-876-85  
 e-mail: studio.arhitekture.bg@gmail.com

|     |                                                    |                                                                                                                                                                                                                     |                                            |                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6.  | Растојање од задње границе парцеле                 | За угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле и растојања од бочних суседних објеката                                                                                                          | 13.45 m и 12.17 од кат.парц 3896 КО Врачар | 1,8 m и 10,8 m од кат.парц. 3896 КО Врачар<br><br>и 13,8 m од кат.парц. 3925 КО Врачар (у делу који није узидан)                                                                                                                          |
| 7.  | степен заузетости "3"                              | 50% + 15 % за угаоне парцеле 334.65 m <sup>2</sup> (57.5%).                                                                                                                                                         | 349.00 (59.96%)                            | 334.65 (57,5%)                                                                                                                                                                                                                            |
| 8.  | слободне 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% (87.3 m <sup>2</sup> ) | <b>233m<sup>2</sup> (40.03%)</b>           | <b>258.84 m<sup>2</sup></b> слободних површина на парцели <b>(44.47%)</b><br><br><b>91.11 m<sup>2</sup> (15,65%)</b> у директном контакту са тлом                                                                                         |
| 9.  | БРГП                                               | /                                                                                                                                                                                                                   | ~698 m <sup>2</sup>                        | <b>1 662.56 m<sup>2</sup></b>                                                                                                                                                                                                             |
| 10. | максимална спратност објекта                       | <b>П+2+Пк/Пс</b>                                                                                                                                                                                                    | По+П+2                                     | 3По+ П+3+Пс                                                                                                                                                                                                                               |
| 11. | максимална висина кровног венца – повученог спрата | 12 m                                                                                                                                                                                                                | <b>9,4</b>                                 | Остварена висина венца повученог спрата је 11.90 - 10.60 (121.90) m и 11.96 m- 11.96m (123.26)<br>Нулта кота ка Ламартиновој је 111.30 (уједно и усвојена кота приземља)<br>Усвојена приступна кота из Браничевској је -1.20 (110.00mnv). |



**STUDIO ARHITEKTURE**  
 Agencija za projektovanje, dizajn, izvođenje radova i inženjering  
 Niš, Lole Ribara br.3-1,  
 Tel/fax +381 (11) 504-597, mob. +381 (63) 85-876-85  
 e-mail: studio.arhitekture.bg@gmail.com

|     |                              |                                                                                                                                                                                |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 12. | максимална висина<br>слемена | 15,5m                                                                                                                                                                          | 13.94      | <p>Слеме је на коти 15.15 (126.45), односно слеме је на висини <b>15.15 m</b> ка Ламартиновој улици.<br/> <b>Нулта кота је на +0.00 (111.30), усвојена кота приземља</b></p> <p>слеме је на коти 14.06 (125.36), односно слеме је на висини <b>15.36 m</b> од приступне коте ка Браничевској улици.<br/> <b>Приступна кота је на -1.20 (110.00)</b></p>                                                                                                                                                                                                                                  |
| 13. | Паркирање/<br>нормативи:     | Паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.1 правила грађења саобраћајне мреже | На парцели | <p>На првом подземном нивоу (-4.70/106.60) обезбеђено је 11 паркинг места и 11 на другом нивоу (-7.40/103.90). Укупно је остварено 22 паркинг места</p> <p>за 3 пословна простора и 8 станова, према обрачуна<br/> 1.1ПМ / стану 8x1.1=9ПМ<br/> 60 м<sup>2</sup> пословног простора/ 1 ПМ<br/> 50 м<sup>2</sup> корисног простора пословних јединица/ 1 ПМ<br/> ПП1=89.55 м<sup>2</sup> – 2 ПМ, ПП2=48.51 м<sup>2</sup> – 1 ПМ, ПП3= 61.25 м<sup>2</sup> – 2 ПМ<br/> што укупно за пословне просторе износи 5 ПМ.<br/> Све укупно потребно је обезбедити 13 ПМ а остварено је 22 ПМ.</p> |

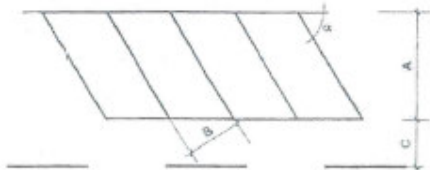
## II.6. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

### II.6.1. Општи услови за изградњу саобраћајних површина

- Колске улаз у гаражу пројектован је из улице Браничевска
- Улаз у гаражу остварен је преко ауто лифта
- Уколико је на парцели потребно сместити више од 20 возила потребно је пројектовати минимум један двосмеран колски приступ, ширине 5,5-6 м за путничка возила
- Колске приступне рампе пројектовати преко упуштеног ивичњака и ојачаног тротоара
- Подлога за кретање возила мора бити адекватна
- Колске рампе пројектовати иза тротара на парцели, односно иза регулационе линије, за путничка возила максимум 12% за отворене, односно 15% за затворене, односно отворене грејане рампе, за теретна возила максимум 9%. праве рампе мин ширине 2,75м. Уколико се планирају кружне рампе пројектовати одговарајућа проширења у крвинама. За велике гараже препорука је да ширина траке буде 3м
- Број паркинг места предвидети према следећим нормативима:
  - 1.1 ПМ / 1 стамбеној јединици;
  - 1 ПМ / 60m<sup>2</sup> НГП административног или пословног простора,
  - 1 ПМ / 50m<sup>2</sup> продајног простора трговинских садржаја.
  - Угоститељство 1ПМ на 2 стола са 4 столице
- Сав унутрашњи саобраћај обезбедити на парцели, уколико је грађ.линије повучена у односу на регулациону тај простор се може користити за паркирање, маневрисање преко јавне површине није дозвољено
- Сва паркинг места пројектовати према важећим стандардима, за управна (гаражна) места простор за маневрисање пројектовати са мин ширином 5,4м, а гаражна места:
  - Без бочних препрека 2,3 x4,8
  - Са једностраном препреком 2.4x 4.8
  - Са двостраном препреком 2,5 x4,8
  - Гаражни бокс 2,7 x5,5

Ако се планила велика фреквентност планирати паркинг места дим 2,5 x5 м и ширином маневарског простора 6м

Код паркирава под углом дименуије за путничке аутомобиле су:



| Тип возила          | $\alpha$ | A    | B    | C    |
|---------------------|----------|------|------|------|
| Путнички аутомобили | 30°      | 4,30 | 2,20 | 2,60 |
|                     | 45°      | 5,00 | 2,30 | 3,00 |
|                     | 60°      | 5,30 | 2,30 | 4,70 |



**STUDIO ARHITEKTURE**  
Agencija za projektovanje, dizajn, izvođenje radova i inženjering  
Niš, Lole Ribara br.3-1,  
Tel/fax +381 (11) 504-597, mob. +381 (63) 85-876-85  
e-mail: studio.arhitekture.bg@gmail.com

Подужна паркинг места пројектовати са димензијама не мањим од 2,0x5,5m и простором за маневрисање мин 3,5m.

- Када се у гаражама планира решавање паркирања уз помоћ механизма, а за паркирање, потребно је да се ради о независном систему тако да свако возило може у сваком тренутку да приђе или напусти паркинг место.. димензије планирати према стандардима произвођача. Одабир механизма одредити минимално да задовољи потребе за паркирањем меродавног возила димензија 4,30m x 1,60m са висином до 1,50m.
- Паркинг места пројектовати у максималном нагибу 5%, док је код места предвиђених за особе са инвалидитетом максимални подужни нагиб 2%
- Минимална светла висина гаража 2,2m
- Пешачке комуникације пројектовати у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инавалдитетом, деци и старим особама („Сл.Гласник РС“ бр.22/2015.)
- Места за смештај и евакуацију отпада пројектовати ван саобраћајних површина, према Одлуци о одржавању чистоће („Сл.Гласник Београда“ бр. 27/02, 11/05, 6/10, др.одлука, 2/11, 10/11-др.одлука, 42/12, 60/12, 31/13, 44/14, 79/15 и 19/17)
- Пре почетка на извођењу радова, потребно је доставити пројекат привременог одвијања саобраћаја (режима саобраћаја), према законској регулативи.

Прилог документацији урбанистичког пројекта:

Прилог Мишљење на предложено саобраћајно  
решење

IV-08 бр.344.6-102/2019 од 29.07.2019.

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

### **II.6.2.1 Водоводна мрежа**

Предметна локација припада I висинској зони београдског водоводног система. У улици Ламартинова Ø150mm од дл, у Браничевској водоводна мрежа Ø200mm и Ø150mm од ливеногвозденог материјала.

Максимални прикључак са цевовода Ø200mm је Ø150mm.

Објекат се прикључује на постојећу водоводну мрежу Ø150mm у улици Браничевска. преко планираног прикључка и на основу хидрауличког прорачуна. За различите категорије потрошача предвидети посебне главне водомере.

Прилог документацији урбанистичког пројекта:

Услови ЈП „Водовод и канализација“ Београд

бр. М/ 1520 од 10.10.2018.године

### **II.6.2.2 Канализациона мрежа**

Предметна локација припада Централном систему београдске канализације, где је заступљен општи систем канализације.. Планирани објекат се прикључује на постојећу канализациону мрежу  
Ø600/1100mm у улици Браничевска.

Приликом пројектовања водити рачуна да буде омогућено гравитационо одвођење отпадних вода на градску канализацију. Прикључак и интерну канализацију



**STUDIO ARHITEKTURE**  
Agencija za projektovanje, dizajn, izvođenje radova i inženjering  
Niš, Lole Ribara br.3-1,  
Tel/fax +381 (11) 504-597, mob. +381 (63) 85-876-85  
e-mail: studio.arhitekture.bg@gmail.com

димензионисати према хидрауличном прорачуну, а пречник цеви на прикључку не може бити мањи од Ø150мм.

Гранични силаз поставити на 1,5м унутар регулационе линије са сигурносном каскадом висине мин. 60цм. Везу на градску мрежу остварити на месту уличног ревизионог силаза, на 30цм од дна силаза, изнад банке. Воде из гараже које садрже уља и масти усмерити на таложнике и сепараторе пре упуштања у канализациону мрежу.

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

Прилог документацији урбанистичког пројекта:

Услови ЈП „Водовод и канализација“ Београд  
бр. Љ/ 370 од 24.09.2018.године

#### **II.6.2.3. Електро мрежа**

Прикључење објекта на електродистрибутивну мрежу вршиће се из ТС 10/0,4 kV рег.бр. В-2066, Браничевска 14, 1kV каблом, типа и пресека XP 00 – AS(J) 3 x150 +70 који треба уградити на предметном објекту. За потребе лифта и хидроцила уградити посебну КПК чије напајање ће бити из планиране КПК на објекту. У даљој разради техничке документације, објекат прикључити на постојећу електроенергетску мрежу, у складу са важећим прописима и техничким условима које издаје "ЕПС Дистрибуција"

Прилог документацији урбанистичког пројекта:

Услови " ЕПС Дистрибуција Београд" д.о.о.  
бр.08.02D 248882/1-2018 од 04.10.2018. године.

#### **II.6.2.4. ТК мрежа**

Предметна локација припада подручју ИС "Аутокоманда".

Објекат се прикључује на постојећу тк мрежу у улици Ламартинова.

Према издатим условима, приступну ткмрежу реализовати GPON технологијом у типологији FTTH (FIBER TO THE HOME), полагањем приводног оптичког кабла и са изградњом оптичке инсталације до сваке стамбене јединице и пословног простора.

На сувом и приступачном месту, у подрумској етажи или у приземљу објекта обезбедити простор за смештај телекомуникационе опреме. Кроз овај простор не могу пролазити топоводне, водоводне и канализационе инсталације. У простору за смештај тк опреме уградити главни оптички дистрибутивни орман.

Положити вертикалну PVC цев 1x Ø50мм од ормана тф концентрације до гараже у објекту. У гаражи планирати технички канал и омогућити пролаз оптичких каблова до дистрибутивног ормана. Од постојећег ТК окна бр. 1010 до подземне гараже у објекту, положити еластичну



**STUDIO ARHITEKTURE**  
Agencija za projektovanje, dizajn, izvodjenje radova i inženjering  
Niš, Lole Ribara br.3-1,  
Tel/fax +381 (11) 504-597, mob. +381 (63) 85-876-85  
e-mail: studio.arhitekture.bg@gmail.com

PEHD цев 1x Ø110мм. Условљене цеви тк канализације полагати кроз слободне површине, водећи рачуна о прописаном растојању од других инсталација.

У даљој разради техничке документације, пројектовање телекомуникационе мреже и прикључка радити у складу са условима и техничким прописима ЈП "Телеком Србија"

Прилог документацији урбанистичког пројекта:

Услови "Телеком Србија", Предузеће за телекомуникације а.д.  
Београд бр. 357648/2-2018 од 12.4.2018.

**II.6.2.5. Топловодна и гасна мрежа и постројења**

Грејање у објекту планирано је на струју.

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

За одлагање комуналног отпада из планираног објекта, потребно је набавити два контејнере запремине 1100 литара, димензија 1,37x1,20x1,45м (1 контејнер на 800м<sup>2</sup> корисне површине).

Два контејнера смештена су на слободној површини ка улици Ламартинова.

Прилог документацији урбанистичког пројекта:

Услови "Телеком Србија", Предузеће за телекомуникације а.д.  
Београд бр. 357648/2-2018 од 12.4.2018.

**II.6.4. Општи услови за уређење зелених површина**

Површина парцеле је 582м<sup>2</sup>.

На предметним парцелама нису присутне јавне зелене површине.

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

- минимални проценат зелених површина на парцели је 55%
  - минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката или делова истих) износи 15 %
  - могуће је озелењавање равних кровова надземних објеката на минималној дебљини слоја плодне хумусне земље 30см, применом биљног материјала са минималним потребама у погледу услова станишта. Ове површине не улазе у укупан биланс зелених површина.
  - Нивелационо- регулационим решењем обезбедити 1-2% пада терена (стаза и платои) чиме се омогућава нормална дренажа површинских вода ка околном порозном земљишту или кишној канализацији, за шта је неопходно обезбедити дренажне елементе.
- 
- слободне површине прилагодити потребама корисника и намени објекта
  - избор садног материјала усагласити са амбијенталном целином



**STUDIO ARHITEKTURE**  
Agencija za projektovanje, dizajn, izvođenje radova i inženjering  
Niš, Lole Ribara br.3-1,  
Tel/fax +381 (11) 504-597, mob. +381 (63) 85-876-85  
e-mail: studio.arhitekture.bg@gmail.com

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

## **II.7. МЕРЕ ЗАШТИТЕ**

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

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

Интервенције на објекту могуће су уз поштовање следећих услова:

- У циљу очувања споменичких вредности објекта и простора, као дела целине „Котеж-Неимар“, која ужива статус добра под претходном заштитом, потребно је предметне интервенције посматрати јединствено у контексту сагледавања архитектуре и волуметрије, како самог објекта тако и његовог окружења
- Планиране интервенције су могуће у складу са Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд целине I- XIX („Сл. лист града Београда“, бр. 20/16). (у даљем тексту ПГР)
- Нови објекат својом позицијом и пропорцијама мора бити усклађен са непосредним окружењем, топографијом терена, контексту исл
- Избегавати монолитне форме, велике габарите и волумене
- Висину венца ускладити са преовађујућом квалитетног грађевинског фонда у складу са ПГР-ом
- Уколико се изводе земљани радови обавеза инвеститора је да благовремено обавести Завод о извођењу тих радова да би се обезбедио потенцијални археолошки надзор и могућост обављања археолошких интервенција када се за њима укаже потреба (чл. 109. Закона о културним добрима „Сл.гласник РС“ бр.71/94, 52/11- др.закон и 99/11-др.закон).
- Пројекта и документација морају бити урађени у складу са изнетим условима за предузимање мера техничке заштите



**STUDIO ARHITEKTURE**  
Agencija za projektovanje, dizajn, izvođenje radova i inženjering  
Niš, Lole Ribara br.3-1,  
Tel/fax +381 (11) 504-597, mob. +381 (63) 85-876-85  
e-mail: studio.arhitekture.bg@gmail.com

- У оквиру своје надлежности, Завод за заштиту споменика културе града Београда ће остварити увид у спровођење мера техничке заштите током радова на објекту.

Прилог документацији урбанистичког пројекта:

Допис Завода за заштиту споменика културе града Београда о условима заштите културног наслеђа за потребе израде УП евидентираном под бројем 0439/19 од 08.03.2019. године

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

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

## **II.7.3. Мере заштите од пожара**

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

- Правилник о техничким нормативима за заштиту угоститељских објеката од пожара ("Сл. гласнику РС", бр. 61/2015)
- Правилник о техничким захтевима безбедности од пожара спољних зидова зграда ("Сл. гласник РС", бр. 59/2016 и 36/2017)
- Правилник о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 80/2015)
- Уредба о разврставању објекта, делатности и земљишта у категорије угрожености од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 76/2010)
- Правилником организовању заштите од пожара према категорији угрожености од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 92/2011)
- Правилник о начину израде и садржају плана заштите од пожара аутономне покрајине, јединице локалне самоуправе и субјеката разврстаних у прву и другу категорију ("Сл. гласник РС", бр. 73/2010)
- Правилником о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију ("Службеном листу СФРЈ", бр. 38/89 и "Службеном гласнику РС", бр. 118/2014).
- Правилник о безбедности лифтова („Службени гласник РС”, бр. 15/2017).
- Правилнику о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Сл. лист СФРЈ”, бр. 30/91);
- Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Сл. лист СРЈ”, бр. 8/95), по коме најудаљенија тачка коловоза није даља од 25 м од габарита објекта;
- Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Сл.



**STUDIO ARHITEKTURE**  
Agencija za projektovanje, dizajn, izvođenje radova i inženjering  
Niš, Lole Ribara br.3-1,  
Tel/fax +381 (11) 504-597, mob. +381 (63) 85-876-85  
e-mail: studio.arhitekture.bg@gmail.com

- лист СФРЈ", бр. 53, 54/88 и 28/95),
- Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Сл. лист СРЈ", бр. 11/96);

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

При пројектовању и реализацији објекта применити решења која ће омогућити лицима са посебним потребама неометано и континуално кретање и приступ објектима. Кретање лица омогућити пројектовањем оборених ивичњака на местима пешачких прелаза, као и одговарајућим пројектовањем рампи за повезивање виших и нижих нивоа, обезбеђењем довољне ширине, безбедних нагиба и одговарајућом обрадом површина а у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл.Гласник РС", бр.22/15).

#### **II.7.5. Енергетска ефикасност**

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

Архитектонске мере енергетске ефикасности:

Објекат пројектовати тако да се максимално искористи потенцијал локације: сунце, ветар и зеленило.

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

#### **II.7.6. Заштита и унапређење животне средине**

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

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



## STUDIO ARHITEKTURE

Agencija za projektovanje, dizajn, izvođenje radova i inženjering

Niš, Lole Ribara br.3-1,

Tel/fax +381 (11) 504-597, mob. +381 (63) 85-876-85

e-mail: studio.arhitekture.bg@gmail.com

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

### II.7.7. Инжењерско-геолошки услови

Доградња и надзиђивање постојећих објеката је могуће ако се истраживањима утврди да су исти фундирани на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објекат.

Постојеће објекте, односно њихове темеље штитити адекватним геотехничким мерама Новопланирани објекти у оквиру реона IA1, немају никаква ограничења при градњи, у реонима IIA2 и IIB2 планирана изградња захтева примену адекватних мера заштите што због високог нивоа подземне воде или због нагиба падине. У реону IIIA3 планиране објекте, пројектовати тако да они не оптерећују додатно зоне захваћене клизањем.

Нивелацију изводити са минималним засецањима или насипањима терена, пратећи природни нагиб. Све површине воде регулисано одводити до најближих већ регулисаних токова. За сваку интервенцију или изградњу новог објекта у даљој фази пројектовања урадити геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 88/11) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања („Службени гласник РС”, број 51/96).



**STUDIO ARHITEKTURE**  
Agencija za projektovanje, dizajn, izvođenje radova i inženjering  
Niš, Lole Ribara br.3-1,  
Tel/fax +381 (11) 504-597, mob. +381 (63) 85-876-85  
e-mail: studio.arhitekture.bg@gmail.com

### III ТЕХНИЧКИ ОПИС

**Локација: Ламартинова 18 – Браничевска 21**  
**К.П. 3926 и 3895, К.О. Врачар**

#### ОПШТЕ - СТРУКТУРА ОБЈЕКТА

Предметни стамбено-пословни објекат лоциран је на углу улица Ламартинове и Браничевске на К.П. 3926 и 3895, К.О. Врачар у Београду.

Архитектонско обликовно решење је такво да задовољава жеље и потребе инвеститора са функционалне и естетске стране а у складу је са архитектуром суседа, падовима и позицијама у односу на улице које ограничавају локацију.

Бруто развијена грађевинска површина новог објекта са подрумском етажом износи око 2593.06 м<sup>2</sup>, од чега бруто надземно око 1662.56 м<sup>2</sup> а подземно 930.50 м<sup>2</sup>. Нето површина новог објекта са гаражом износи око 2169.93 м<sup>2</sup>. У објекту су пројектована 3 пословна простора различитих квадратура у нивоу приземља и на спратовима 8 стамбених јединица различитих структура. Максимална висина објекта је 15.50 м рачунато од коте саобраћајнице на половини укупне дужине фасаде гледано из сваке улице појединачно.

Објекат је планиран као полууграђен са подрумом, сутереном, приземљем, три спрата и повученим спратом (По+П+3+Пс). Конструкција објекта подразумева стубове и бетонска платна за ослањање пуних плоча без греда. Основни материјал за изградњу објекта је опекарски термо блок за спољне зидове а пуна опека за унутрашње преградне зидове. На објекту је предвиђен раван кров.

Због нивелације терена главни улаз у објекат је обезбеђен из Браничевске одакле је предвиђен и улаз у гаражу, док је улаз у пословни простор и још један улаз у стамбени део остварен из улице Ламартинове. Приступ заједничком унутрашњем дворишту, такође је предвиђен из Ламартинове улице.

Спратност објекта је усклађена са условима из ПГР-а на начин да се обезбеди максимално искоришћење капацитета локације, односно максимална могућа спратност, при чему је спратна висина надземних етажа од 300 до 325 цм.

Приступ гаражи је остварен преко ауто лифта из улице Браничевске и степеништем и путничким лифтом из самог објекта. На првом подземном нивоу обезбеђено је 11 паркинг места и исто толико на другом нивоу. Укупно је остварено 22 паркинг места за 3 пословна простора и 8 станова, чиме су задовољени нормативи за потребан број паркинг места од 1.1 ПМ по стану -  $8 \times 1.1 = 8.8$  тј. 9 ПМ, као и на 60 м<sup>2</sup> пословног простора по 1 ПМ (или на 50 м<sup>2</sup> корисног простора пословних јединица или 1 ПМ по пословној јединици) ПП1=89.55 м<sup>2</sup> – 2 ПМ, ПП2=48.51 м<sup>2</sup> – 1 ПМ, ПП3= 61.25 м<sup>2</sup> – 2 ПМ, што укупно за пословне просторе износи 5 ПМ. Све укупно потребно је обезбедити 13 ПМ а остварено је 22 ПМ.

Део подземних етажа је намењен за смештај машинске и ЕЕ опреме (подстаница, трафо, топлотне пумпе и остале техничке просторије).

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



**STUDIO ARHITEKTURE**  
Agencija za projektovanje, dizajn, izvođenje radova i inženjering  
Niš, Lole Ribara br.3-1,  
Tel/fax +381 (11) 504-597, mob. +381 (63) 85-876-85  
e-mail: studio.arhitekture.bg@gmail.com

површина. За потребе одлагања смећа, обезбеђена су два надземна контејнера запремине по 1.100 л, на парцели поред улаза у двориште, уз регулациону линију према Ламартиновој улици.

### **МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА, ФАСАДА, БРАВАРИЈА**

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

Завршна обрада објекта је вентилисана фасада на потконструкцији са термоизолацијом од минералне вуне према термичком прорачуну и облогом од опеке, алубонда и ХПЛ панела у текстури дрвета.

Спољна браварија ће бити високо квалитетна, алимунијумска, вишекоморна, са термичким прекидом и минимално двослојним пакетом термопан стакла (у зависности од термичког прорачуна за постизање Б класе).

Предвиђени су и системи за засенчавање и заштиту од сунчевог зрачења на електромоторни погон.

### **КОНСТРУКЦИЈА ОБЈЕКТА**

Конструкцију објекта је пројектована у складу са условима локације, геомеханичким елаборатом и техничким препорукама. Конструкција је класична, са стубовима и бетонским платнима за ослањање пуних плоча без греда, како би се остварила максимална, отворена, континуирана површина плафона на спратовима.

### **ЗИДОВИ**

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

### **ПЛАФОНИ**

Сви плафони су малтерисани машинским малтерима. Док ће спуштени плафони од гипс-картонских плоча бити предвиђени према потребама обликовања и/или техничким и естетским захтевима.

### **ПОДОВИ**

Подови су усклађени према садржају и намени просторија.

У сутерену, у оквиру пословног простора постоји могућност да се у договору са корисником а уз сагласност Инвеститора изведе дупли под за развод инсталација.

У улазним зонама, холу и ходнику предвиђена је гранитна керамика или камена облога.

У купатилима стамбених јединица планирана је гранитна керамика и плочице А класе. Керамика ће се постављати од пода до плафона, осим у кухињи где иде до висине од 150цм у зони кухињских елемената. На терасама је такође предвиђена гранитна керамика, А класе, ласерски сечена. У осталим просторијама планиран је вишеслојни префабриковани паркет који омогућава уградњу подног грејања.

У гаражи је планиран бетонски под завршно обрађен посипом и премазима.



**STUDIO ARHITEKTURE**  
Agencija za projektovanje, dizajn, izvodjenje radova i inženjering  
Niš, Lole Ribara br.3-1,  
Tel/fax +381 (11) 504-597, mob. +381 (63) 85-876-85  
e-mail: studio.arhitekture.bg@gmail.com

## УЛАЗНА И УНУТРАШЊА ВРАТА

Планирано је опремање објекта противпровалним блиндираним вратима, отпорним на пожар тридесет минута, са металном конструкцијом и сигурносним бравама. Врата такође треба да испуњавају највише стандард за акустичну и термичку изолованост.

Предвиђена висина унутрашњих врата је 240 цм, са класичним системом отварања, скривеним шаркама и магнетним бравама.

## САНИТАРИЈЕ

Сва санитарна опрема треба да је А класе, wc шоље су конзолне са уградним водокотлићем, а умиваоници са украсним сифоном. Класичне каде, туш каде са кабином, и "walk in shower" са подном сливном решетком и стакленом преградом по мери.

## ИНСТАЛАЦИЈЕ

У објекту су предвиђене инсталације: ВиК, ЕЕ, ТКИ СиГ, ТТ, ЗОП.

Према опредељењу за објект су предвиђени обновљиви извори енергије. Машинске инсталације, грејања и хлађења се заснивају на коришћењу топлотних пумпи. У зависности од најповољнијег техничког решења за дату локацију изабрати систем земља-вода са геотермалним пумпама или ваздух-вода где би централне јединице биле смештене у подруму са релевантним системом вентилације. Унутрашњи систем би био комбинација подног грејања и плафонског статичног хлађења са подршком фанцоил уређаја и подним конвекторима нарочито код великих стаклених површина.

Сви уређаји су потплафонски, смештени у зонама претпростора, ходника, купатила, изнад врата улаза у собе и слично. Систем и концепт биће установљени у току даљег пројектовања.

Станови ће бити опремљени системима "паметна кућа", односно могућношћу контроле система грејање/хлађење, система засењивања и замрачивања просторуја, мултимедије и осталих уграђених система са једног места, као и даљинским путем.

Планирана је уградње ФТТХ (ФИБЕР ТО ХОМЕ) технологије, са оптичким каблом до сваког стана, која омогућава употребу најсавременијих телекомуникационих сервиса (ИП телефонија, ИП телевизија, интернет).

Спољашње инсталације, и део прикључака су пројектовани у складу са локацијским условима.

## НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

### 1. ТАБЕЛАРНИ ПРИКАЗ НЕТО ПОВРШИНА:

| ТАБЕЛАРНИ ПРИКАЗ НЕТО ПОВРШИНА |                                                        |                                                          |                                           |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| НИВО                           | НЕТО ПОВРШИНА<br>ЗАТВОРЕНОГ ПРОСТОРА<br>м <sup>2</sup> | НЕТО ПОВРШИНА<br>ОТВОРЕНОГ<br>ПРОСТОРА<br>м <sup>2</sup> | НЕТО ПОВРШИНА<br>УКУПНО<br>м <sup>2</sup> |
| Гаража ниво И                  | 381.91                                                 | 0                                                        | 381.91                                    |
| Гаража ниво ИИ                 | 404.88                                                 | 0                                                        | 404.88                                    |
| Приземље                       | 296.74                                                 | 0                                                        | 296.74                                    |
| 1. спрат                       | 253.27                                                 | 0                                                        | 253.27                                    |
| 2. спрат                       | 260.08                                                 | 19.22                                                    | 279.30                                    |
| 3.спрат                        | 262.48                                                 | 7.24                                                     | 269.72                                    |



**STUDIO ARHITEKTURE**  
 Agencija za projektovanje, dizajn, izvodjenje radova i inženjering  
 Niš, Lole Ribara br.3-1,  
 Tel/fax +381 (11) 504-597, mob. +381 (63) 85-876-85  
 e-mail: studio.arhitekture.bg@gmail.com

|                                          |                 |              |                 |
|------------------------------------------|-----------------|--------------|-----------------|
| Повучени спрат                           | 245,54          | 54.37        | 284.11          |
| <b>НЕТО подземно</b>                     | <b>786.79</b>   | <b>0.00</b>  | <b>786.79</b>   |
| <b>НЕТО надземно</b>                     | <b>1 302.31</b> | <b>80.83</b> | <b>1 383.14</b> |
| <b>УКУПНО НЕТО (подземно + надземно)</b> |                 |              | <b>2 169.93</b> |

## 2. ТАБЕЛАРНИ ПРИКАЗ БРУТО ПОВРШИНА:

**Табела 1.** Приказ БРГП корисних етажа у складу са ПГР-ом

| Етаже                | Корисна БРГП ( м²) |
|----------------------|--------------------|
| Приземље             | 323.16             |
| 1. спрат             | 334.65             |
| 2. спрат             | 334.65             |
| 3. спрат             | 334.65             |
| Повучени спрат       | 334.65             |
| <b>БРГП надземно</b> | <b>1 661.76</b>    |

**Табела 2.** Приказ реалне БРГП етажа у складу са СРПС-ом

| Етаже                                            | Корисна БРГП ( м²) |
|--------------------------------------------------|--------------------|
| Гаража ниво I                                    | 465.25             |
| Гаража ниво II                                   | 465.25             |
| Приземље                                         | 323.16             |
| 1. спрат                                         | 334.65             |
| 2. спрат                                         | 334.65             |
| 3. спрат                                         | 334.65             |
| Повучени спрат                                   | 334.65             |
| <b>БРГП подземно</b>                             | <b>930.50</b>      |
| <b>БРГП надземно</b>                             | <b>1 661.76</b>    |
| <b>УКУПНО Корисна БРГП (подземно и надземно)</b> | <b>2 592.26</b>    |

|                          |                            |
|--------------------------|----------------------------|
| одговорни пројектант ИДР | Предраг Милутиновић д.и.а. |
| број лиценце             | 300 Б972 05                |
| лични печат              | потпис                     |
|                          |                            |
|                          |                            |



**STUDIO ARHITEKTURE**  
Agencija za projektovanje, dizajn, izvođenje radova i inženjering  
Niš, Lole Ribara br.3-1,  
Tel/fax +381 (11) 504-597, mob. +381 (63) 85-876-85  
e-mail: studio.arhitekture.bg@gmail.com

## IV СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

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

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

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

Д и р е к т о р : Милан Радоичић,дипл.инж.арх.

Број техничке документације: 43-2019\_1

Место и датум:  
Београд, август 2019. године



## **STUDIO ARHITEKTURE**

Agencija za projektovanje, dizajn, izvodjenje radova i inženjering

Niš, Lole Ribara br.3-1,

Tel/fax +381 (11) 504-597, mob. +381 (63) 85-876-85

e-mail: studio.arhitekture.bg@gmail.com

---

## **V. ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА**



## **STUDIO ARHITEKTURA**

Agencija za projektovanje, dizajn, izvodjenje radova i inženjering

Niš, Lole Ribara br.3-1,

Tel/fax +381 (11) 504-597, mob. +381 (63) 85-876-85

e-mail: [studio.arhitecture.bg@gmail.com](mailto:studio.arhitecture.bg@gmail.com)

---

**3д визуелизација**



## **STUDIO ARHITEKTURE**

Agencija za projektovanje, dizajn, izvodjenje radova i inženjering

Niš, Lole Ribara br.3-1,

Tel/fax +381 (11) 504-597, mob. +381 (63) 85-876-85

e-mail: [studio.arhitekture.bg@gmail.com](mailto:studio.arhitekture.bg@gmail.com)

---

## **VI. ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**



## **STUDIO ARHITEKTURE**

Agencija za projektovanje, dizajn, izvodjenje radova i inženjering

Niš, Lole Ribara br.3-1,

Tel/fax +381 (11) 504-597, mob. +381 (63) 85-876-85

e-mail: [studio.arhitekture.bg@gmail.com](mailto:studio.arhitekture.bg@gmail.com)

---

**Власничка документација**



## **STUDIO ARHITEKTURE**

Agencija za projektovanje, dizajn, izvodjenje radova i inženjering

Niš, Lole Ribara br.3-1,

Tel/fax +381 (11) 504-597, mob. +381 (63) 85-876-85

e-mail: [studio.arhitekture.bg@gmail.com](mailto:studio.arhitekture.bg@gmail.com)

---

**Саобраћајни сепарат**



## **STUDIO ARHITEKTURE**

Agencija za projektovanje, dizajn, izvodjenje radova i inženjering

Niš, Lole Ribara br.3-1,

Tel/fax +381 (11) 504-597, mob. +381 (63) 85-876-85

e-mail: studio.arhitekture.bg@gmail.com

---

## **Услови ЈКП**

PIB 105054101, matični broj 60724229

---

žiro račun - dinarski 265175031000015811; devizni RS35265100000006594402 „Raiffeisen“ banka



## **STUDIO ARHITEKTURE**

Agencija za projektovanje, dizajn, izvodjenje radova i inženjering

Niš, Lole Ribara br.3-1,

Tel/fax +381 (11) 504-597, mob. +381 (63) 85-876-85

e-mail: [studio.arhitekture.bg@gmail.com](mailto:studio.arhitekture.bg@gmail.com)

---

## **Уклапање у постојећи контекст**

PIB 105054101, matični broj 60724229

---

žiro račun - dinarski 265175031000015811; devizni RS35265100000006594402 „Raiffeisen“ banka



## **STUDIO ARHITEKTURE**

Agencija za projektovanje, dizajn, izvodjenje radova i inženjering

Niš, Lole Ribara br.3-1,

Tel/fax +381 (11) 504-597, mob. +381 (63) 85-876-85

e-mail: studio.arhitekture.bg@gmail.com

---

## **Уклапање у контекст прилагођен параметрима из ПГР-а**

PIB 105054101, matični broj 60724229

---

žiro račun - dinarski 265175031000015811; devizni RS35265100000006594402 „Raiffeisen“ banka



## **STUDIO ARHITEKTURE**

Agencija za projektovanje, dizajn, izvodjenje radova i inženjering

Niš, Lole Ribara br.3-1,

Tel/fax +381 (11) 504-597, mob. +381 (63) 85-876-85

e-mail: [studio.arhitekture.bg@gmail.com](mailto:studio.arhitekture.bg@gmail.com)

---