

# УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за изградњу стамбеног објекта у улици Ђорђа Вајферта 24 (на катастарској  
парцели 4177 КО Врачар)

Пројекат израдио: „Нови План“ д.о.о. Београд, ул. Ратка Митровића бр. 79  
Матични број: 17409247, ПИБ: 101020862

Одговорни пројектанти: Урбаниста – Катарина Мацановић д.и.а. лиц. бр. 200 1327 12  
Пројектант – Слободанка Ћуковић д.и.а. лиц. бр. 300 С467 05

На основу ЗАКОНА О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА („Сл.гласник РС“, бр.72/09, 81/09-исп., 64/10 одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 одлука УС, 50/13 одлука УС, 98/13 одлука УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/20 и 52/21) донето је следеће:

## РЕШЕЊЕ

О одређивању одговорних пројектаната за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног објекта у улици Ђорђа Вајферта 24  
**(на катастарској парцели 4177 КО Врачар)**

Одређују се:

Одговорни урбаниста: **Катарина Мацановић д.и.а.**

Бр. лиценце: 200 1327 12

Одговорни архитекта: **Слободанка Ћуковић д.и.а.**

Бр. лиценце: 300 С467 05

Радни тим: **Јовановић Александар д.и.а.**

Именовани су одговорни за израду техничке документације у складу са ЗАКОНОМ О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13—одлука УС, 50/2013—одлука УС, 98/2013—одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/21) и испуњавају све услове у складу са чланом бр. 65. ЗАКОНА О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13—одлука УС, 50/2013—одлука УС, 98/2013—одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/21).

За „НОВИ ПЛАН“ д.о.о.

---

Јовановић Александар



На основу ЗАКОНА О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА "Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13—одлука УС, 50/2013—одлука УС, 98/2013—одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/21) дата је следећа:

## **ИЗЈАВА**

**Одговорних пројектаната за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног објекта у улици Ђорђа Вајферта 24 (на катастарској парцели 4177 КО Врачар)**

Овим изјављујемо да је Урбанистички пројекат за изградњу стамбеног објекта у улици Ђорђа Вајферта 24 (на катастарској парцели 4177 КО Врачар), израђен у складу са ЗАКОНОМ О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13—одлука УС, 50/2013—одлука УС, 98/2013—одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/21) и прописима донетим на основу Закона, као и да је израђен у складу са важећим планским документима.

Одговорни урбаниста:

---

**Катарина Мацановић д.и.а.**

Бр. лиценце: 200 1327 12

Одговорни архитекта:

---

**Слободанка Ћуковић д.и.а.**

Бр. лиценце: 300 С467 05

На основу ЗАКОНА О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА („Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13—одлука УС, 50/2013—одлука УС, 98/2013—одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/21), као и изјава одговорних пројектаната, Предузеће за услуге и трговину:

## ПОТВРДУ

Да је Урбанистички пројекат за изградњу **стамбеног** објекта у улици Ђорђа Вајферта 24 (на катастарској парцели 4177 КО Врачар), израђен у потпуности са ЗАКОНОМ О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13—одлука УС, 50/2013—одлука УС, 98/2013—одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/21), те да су приликом израде поштовани сви прописи, нормативи и стандарди, као и да наведени одговорни пројектанти испуњавају све услове у складу са чланом 65. ЗАКОНА О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА "Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13—одлука УС, 50/2013—одлука УС, 98/2013—одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/21).

За „НОВИ ПЛАН“ д.о.о.

---

Јовановић Александар

## **САДРЖАЈ:**

### **ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА:**

- Информација о локацији, Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове, IX – 05 бр. 350.1 - 1088/ 2020
- Катастарско топографски план
- Катастар подземних инсталација, број 956-301-3720 / 2021
- Копија плана парцеле, број 953-228-2563/21

### **А. УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**

- ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

|                                   |        |
|-----------------------------------|--------|
| 1. Ши́ра ситуација                | P1:200 |
| 2. Обухват урбанистичког пројекта | P1:150 |
| 3. Регулационо нивелациони план   | P1:150 |
| 4. Композициони план              | P1:150 |
| 5. Собраћајно решење              | P1:150 |
| 6. Синхрон план инсталација       | P1:150 |

### **Б. ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ**

- ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ИДЕЈНОГ АРХИТЕКТОНСКОГ РЕШЕЊА
- ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ИДЕЈНОГ АРХИТЕКТОНСКОГ РЕШЕЊА

|                                          |        |
|------------------------------------------|--------|
| 7. Ситуациони план_Основа кровних равни  | P1:500 |
| 8. Основа подрума                        | P1:100 |
| 9. Основа приземља                       | P1:100 |
| 10. Основа 01. спрата                    | P1:100 |
| 11. Основа 02. спрата                    | P1:100 |
| 12. Основа повученог спрата              | P1:100 |
| 13. Основа кровних равни                 | P1:100 |
| 14. Пресек А-А                           | P1:100 |
| 15. Пресек Б-Б                           | P1:100 |
| 16. Приказ усаглашавања висина           | P1:150 |
| 17. Изглед_Улична фасада                 | P1:100 |
| 18. Изглед_Бочна десна фасада            | P1:100 |
| 19. Изглед_Дворишна фасада               | P1:100 |
| 20. Изглед_Бочна лева фасада             | P1:100 |
| 21. 3Д модел објекта 1                   |        |
| 22. 3Д модел објекта 2                   |        |
| 23. 3Д модел објекта 3                   |        |
| 24. Волуметријски приказ објекта у блоку |        |
| 25. Волуметријски приказ објекта у блоку |        |

## **Ц. УСЛОВИ ЈКП**

- Услови водовода за потребе израде Урбанистичког пројекта, ЈКП БВК, број Е/472
- Услови канализације за потребе израде Урбанистичког пројекта, ЈКП БВК, број 3/193
- Технички услови ЕПС Дистрибуција д.о.о., број 80.1.1.0-D.08.02-66802/1-2021
- Урбанистичко- технички услови за прикључење на дистрибутивни систем, ЈКП Београдске електране, број II - 3133/2
- Услови за предузимање мера техничке заштите за израду Урбанистичког пројекта, Завод за заштиту споменика културе града Београда, број 0517/20 од 03.08.2020. и потврда о усаглашености идејног решења број 0517/20 од 24.05.2021. године.
- Мишљење Секретаријата за саобраћај IV – 08 бр. 344.6-191/2020 од 28.12.2020. године
- Услови ЈКП Градска чистоћа бр: 17864
- Услови ЈКП Зеленило-Београд бр: 10924/1
- Услови Телеком Србија бр 207655/1-2021

# **ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА**

Република Србија  
 ГРАД БЕОГРАД  
 ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА БЕОГРАДА  
 СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ И  
 ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ  
 Сектор за спровођење планова  
 Одељење за спровођење планова и  
 Издавање информација о локацији  
 IX-05 број 350.1 – 1088/2020  
 Београд, 02.03.2020- године

Краљице Марије бр.1  
 11000 Београд

ПОДНОСИЛАЦ ЗАХТЕВА : ЕРАКОВИЧ ДУШАН Ратка Митровића бр.79 Београд  
 ПОВОД ЗАХТЕВА :Изградња објекта;

| ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ<br>За катастарску парцелу 4177 КО Врачар |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| плански основ                                                   | План Генералне Регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд целине I – XIX („Сл. лист града Београда“, бр.20/16,97/16 и 69/17)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Намена парцеле                                                  | Катастарска парцела број 4177 КО Врачар се према важећем плану налази у површини вишепородичног становања 2.С6.3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| начин спровођења                                                | Непосредна примена правила грађења израдом Урбанистичког пројекта.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                 | <b>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ТРАНСФОРМАЦИЈЕ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ДЕЛИМИЧНО ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ 2.С6.3</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| основна намена површина                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>вишепородично становање</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| компатибилност намене                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>са вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине, администрације и услужних делатности које не угрожавају животну средину .</li> <li>на парцели се може градити и само вишеспратна колективна гаража</li> <li>на појединачним парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина</li> <li>општа правила и параметри за све намене у зони су исти</li> </ul>                                                                                                                                                               |
| број објеката на парцели                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>На свакој грађевинској парцели гради се један стамбени објекат.</li> <li>није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре и заједничких гаража.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| услови за формирање грађевинске парцеле                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела која испуњава услове дефинисане општим правилима парцелације и препарцелације,минимална површина парцеле је 150m<sup>2</sup> и ширина фронта 6м.</li> <li>нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта 12.0m и минималну површину парцеле 300m<sup>2</sup></li> <li>дозвољено је одступање 10% од минималне површине грађевинске парцеле уколико се део катастарске парцеле одузима за формирање јавне саобраћајне површине</li> </ul> |
| индекс заузетости парцеле                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>максимални индекс заузетости на парцели је „3“= 50%</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| висина објекта                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Максимална висина венца објекта је од 12.0m (максимална висина слемена објекта је од 15.5m) што дефинише оријентациону планирану спратност П+2+Пк/Пс, односно П+2.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |



|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| заштита културног наслеђа                            | У заштићеним целинама и зонама, висина венца и архитектонско обликовање објекта се одређује у складу са условима надлежне институције за заштиту споменика културе. Катастарска парцела 3973 КО Врачар се налази у целини под предходном заштитом КОТЕЖ НЕИМАР.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| изградња нових објеката и положај објекта на парцели | <ul style="list-style-type: none"> <li>• објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама. Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и према бочним и задњом граници парцеле.</li> <li>• објекат, према положају на парцели је слободностојећи. Објекат може бити и једнострано узидан уколико на суседној парцели постоји узидан објекат.</li> <li>• Слободностојећи објекти се могу градити на парцелама ширине фронта већег или једнаког 12.0 m.</li> <li>• за подручје између улица Браничевске, Максима Горког, Јужног булевара и Интернационалних бригада који су под претходном заштитом грађевинске линије и растојања од свих граница парцеле се утврђују у складу са преовлађујућом грађевинском линијом улице израдом Урбанистичког пројекта.</li> </ul> |
| растојање од бочне границе парцеле                   | <p>Уколико је објекат повучен од бочне границе парцеле,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Минимално растојање објекта од бочних граница парцеле у овој зони је 1.5 m од границе парцеле.</li> <li>• Минимално растојање фасаде објекта са отворима стамбених просторија, од бочних граница парцеле је 2.5 m.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| растојање од задње границе парцеле                   | <p>Растојање стамбених објеката од задње границе парцеле је минимално:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <math>\frac{1}{2}</math> висине објекта</li> <li>• изузетно <math>\frac{1}{3}</math> висине објекта уколико је дубина парцеле мања или једнака 15 m, али само са отворима помоћних просторија,</li> <li>• изузетно мања растојања условљена специфичним обликом и пропорцијама парцеле и изградњом у непосредном суседству могу се утврдити израдом урбанистичког пројекта.</li> <li>• За угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле и растојања од бочних суседних објеката.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| помоћни објекти                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• помоћни објекти за потребе гаражирања возила и оставе се постављају према правилима за стамбене објекте, максималне површине 30m<sup>2</sup>.</li> <li>• помоћни објекат може бити и на граници са суседном парцелом (бочном или задњом) уколико је на том месту и раније био објекат.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| кота приземља                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1.6m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте</li> <li>• за објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0.2m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте</li> <li>• уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је максимално 1.6m виша од нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| услови за слободне и зелене површине                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• минимални проценат слободних површина на парцели је: 55%</li> <li>• Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова одземних објеката) износи 15%</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| решење паркирање                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, према нормативима: становање: 1.1 ПМ по стану ; комерцијални садржаји: 1ПМ на 50m<sup>2</sup> продајног простора трговинских садржаја; 1ПМ на 60m<sup>2</sup> НГП административног или пословног простора; 1ПМ на 2 постављена стола са 4 столице угоститељског објекта ;</li> <li>• максимална заузетост подземном гаражом је 85% површине парцеле</li> <li>• Уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                   |



**архитектонско  
обликовање**

Објекте испројектовати у духу савремене архитектуре, Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објекта. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију.

Приликом пројектовања објекта који се налазе на граници са зоном мање спратности обезбедити складно повезивање венаца на објектима, степеновањем спратности, везним елементима или елементима на фасади.

- последња етажа се може извести као пуна, са косим или плитким косим кровом (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем и атиком до дозвољене висине венца, као поткровље, мансарда или повучена етажа.
- висина назитка поткровне етаже износи највише 1.60m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45 степени.
- мансардни кров мора бити искључиво у габариту објекта (без препуста) пројектован као традиционални мансардни кров уписан у полукруг, максимална висина прелома косине мансардног крова износи 2.2m од коте пода поткровља.
- прозорски отвори се могу решавати као кровне баце или кровни прозори. у оквиру кровне баце се формирају излази на терасу или лођу.
- повучени спрат се повлачи минимално 1.5m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем.
- кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен

**услови за  
ограђивање  
парцеле**

- Грађевинске парцеле према улици могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара, односно нивелете терена) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.
- дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1.4 m
- уколико је ограда транспарентна изводи се тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде
- парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле

**минимални  
степен  
опремљености  
комуналном  
инфраструктуром**

- нови објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топлотворну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије

**инжењерскогеолошки услови**

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



|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ПРАВНИ ОСНОВ | Члан 53. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС"бр.72/09, 81/09, 24/11, 132/14, 145/14, 83/18,31/19,31/19,37/19,9/20) и Правилник о садржини Информације о локацији и о садржини Локацијске дозволе ("Службени гласник РС"бр.3/10)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| СМЕРНИЦЕ     | <p>Пре подношења захтева за Локацијске услове, потребно је урадити Урбанистички пројекат Члан 60-64 уз обавезну сарадњу са Заводом за заштиту споменика културе града Београда Закон о планирању изградњи ("Службени гласник РС"бр.72/09, 81/09, 24/11,132/14, 145/14, 83/18, 31/19,31/19, 37/19) .</p> <p>За реализацију по Вашем захтеву, у даљој разради техничке документације, потребно је придржавати се Закона, Правилника, као и свих правила уређења и грађења који су дефинисана наведеним планом.</p> <p><b>НАПОМЕНА</b></p> <p>Информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.</p> |

Обрадила Гордана  
Катић Ристески

Начелник одељења  
Марија Перуновић д.и.а.

Руководилац сектора  
Смиљана Недић д.и.а.



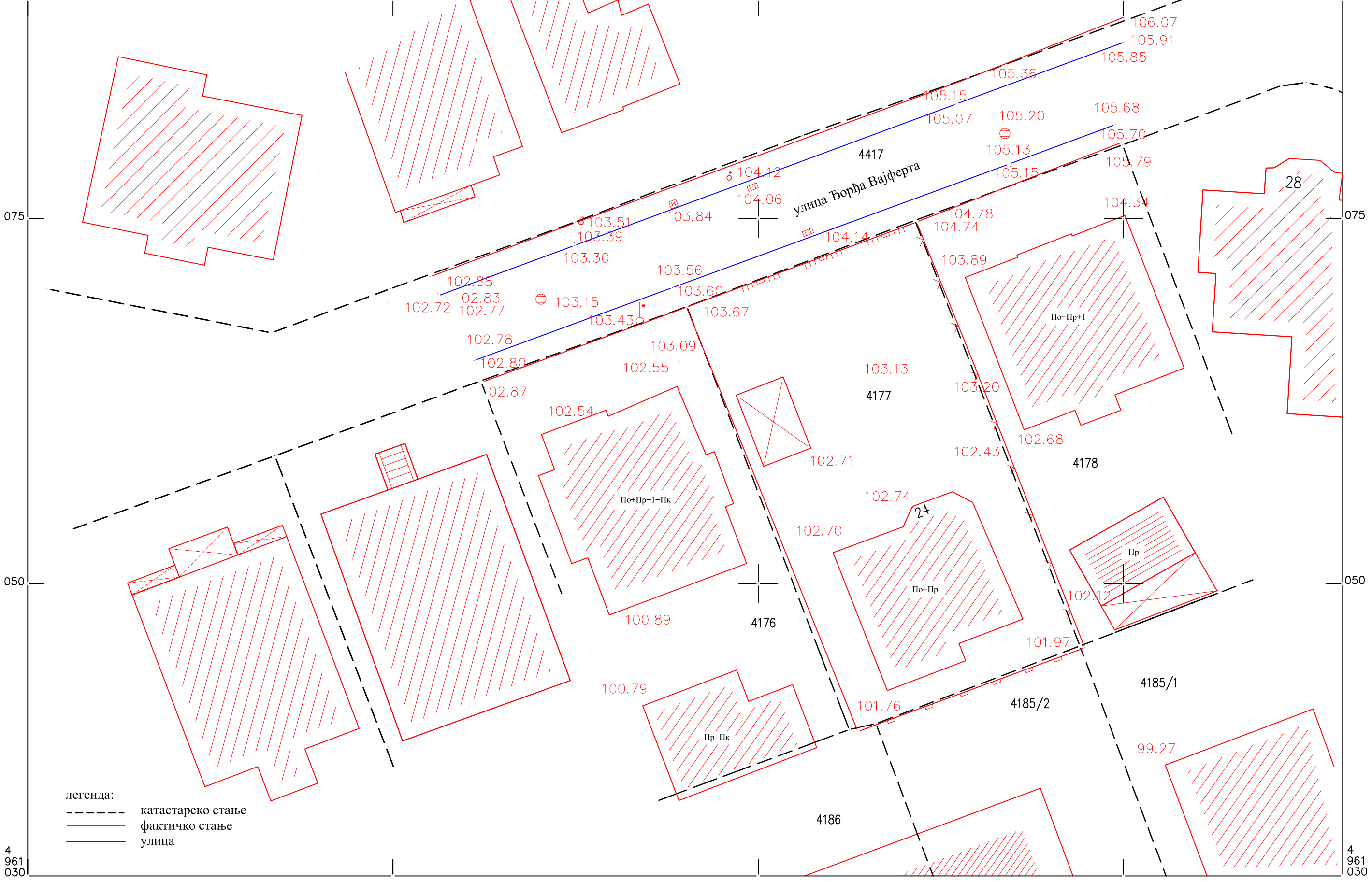
ПОДСЕКРЕТАР СЕКРЕТАРИЈАТА ЗА  
УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ

Бојана Радаковић дипл.правник

# КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

Локација: улица Ђорђа Вайферта , кат. парцела 4177

Република Србија  
Општина Врачар  
К.О. Врачар



легенда:

- катастарско стање
- фактичко стање
- улица

а

ПОДАЦИ О СНИМАЊУ  
а) прецизна тахиметрија  
март 2021 год.

Размера 1 : 250

Slavko Milošević preduzetnik  
Agencija za geodetske poslove,  
projektovanje i konsalting  
**Geo SLAJ**  
Beograd-Zemun

Израдио:  
Агенција "Гео СЛАЈ"





РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

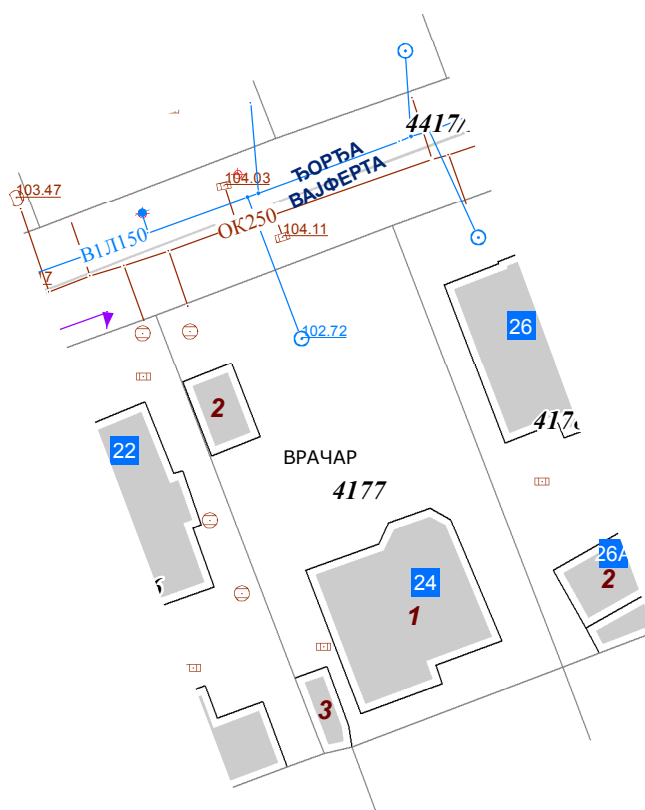
Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Београд

Број: 956-301-3720/2021

## КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина БЕОГРАД

Размера: 1:500



Копија плана водова је верна оригиналу.

Београд

04.03.2021.године

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ





Република Србија  
Агенција за привредне регистре



5000166501835

Регистар привредних субјеката  
БД 159781/2019

Дана, 03.12.2019. године  
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014, 31/2019), одлучујући о регистрационој пријави промене података код PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING NOVI PLAN DOO BEOGRAD (ČUKARICA), матични број: 17409247, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Александар Јовановић

доноси

## РЕШЕЊЕ

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

**PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING NOVI PLAN DOO  
BEOGRAD (ČUKARICA)**

Регистарски/матични број: 17409247

и то следећих промена:

### Промена законских заступника:

#### Физичка лица:

Брише се:

- Име и презиме: Драган Јовановић  
ЈМБГ: 1606938714044  
Функција у привредном субјекту: Директор

Уписује се:

- Име и презиме: Александар Јовановић  
ЈМБГ: 1109984710122  
Функција у привредном субјекту: Директор  
Начин заступања: самостално

### Промена осталих заступника:

#### Физичка лица:

Уписује се:

- Име и презиме: Душан Ераковић  
ЈМБГ: 1603972710199  
Начин заступања: самостално



### Промена чланова:

Брише се:

- Име и презиме: Драган Јовановић  
ЈМБГ: 1606938714044  
Новчани улог  
Уписан: 164.743,87 RSD  
Уплаћен: 164.743,87 RSD, на дан 22.05.2002  
Удео: 100,00%

Уписује се:

- Име и презиме: Александар Јовановић  
ЈМБГ: 1109984710122  
Новчани улог  
Уписан: 164.743,87 RSD  
Уплаћен: 164.743,87 RSD, на дан 22.05.2002  
Удео: 100,00%

### Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 28.11.2019. године регистрациону пријаву промене података број БД 159781/2019 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

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

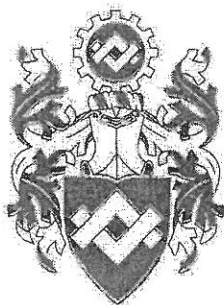
Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016, 60/2016 и 75/2018).

### УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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

РЕГИСТРАТОР

Милан Миланов



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

# ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ  
утврђује да је

**Катарина С. Маџановић**

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 1308978715239

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце  
200 1327 12



У Београду,  
7. јуна 2012. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Драгослав Шумарац  
дипл. грађ. инж.





ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

# ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ  
утврђује да је

**Слободанка Ж. Ћуковић**

дипломирани инжењер архитектуре  
ЛИБ 03566045112

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

Број лиценце

**300 C467 05**



У Београду,  
17. новембра 2005. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Милосав Дамњановић  
дипл. инж. арх.



**A. УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**  
ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

## 1. Увод

Овим Урбанистичким пројектом детаљно је разрађена катастарска парцела 4177 КО Врачар у улици Ђорђа Вајферта 24, на којој се планира изградња стамбеног објекта. Циљ израде Урбанистичког пројекта је да се урбанистичко - архитектонском разрадом локације сагледају сви услови локације и предложи њено архитектонско - урбанистичко решење у складу са условима и параметрима Плана генералне регулације грађевинског подручја јединице локалне самоуправе – град Београд целине I-XIX („Сл.лист града Београда“ број 20/16, 97/16).

## Правни и плански основ

Правни и плански основ за израду урбанистичког пројекта садржан је у:

- Закону о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр.72/09, 81/09-исп., 64/10 одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 одлука УС, 50/13 одлука УС, 98/13 одлука УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон и 9/2020);
- Плану генералне регулације грађевинског подручја јединице локалне самоуправе – град Београд целине I-XIX („Сл. лист града Београда“ број 20/16);
- Правилнику о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“ број 32/2019).

## 2. Граница и обухват урбанистичког пројекта

Овим Урбанистичким пројектом обухваћена је катастарске парцела 4177 КО Врачар, која се налази у оквиру граница наведеног Плана у површинама планираним за вишепородично становање, до регулационе линије улице Ђорђа Вајферта. Граница Урбанистичког пројекта са ширим окружењем графички је приказана на свим графичким прилозима.

## 3. Приказ постојећег ткива насеља

Површина грађевинске парцеле је 523м<sup>2</sup>. Парцела има директан излаз на јавну саобраћајну површину, тј. улицу Ђорђа Вајферта у ширини фронта око 16,68м. На парцели је изграђен стамбени објект спратности По+Пр, површине 102,15м<sup>2</sup>. Позиција објекта је у складу са геодетским снимком. Објект је предвиђен за рушење пре почетка изградње. Терен на парцели је у паду од регулације ка дубини парцеле. На суседним парцелама су изграђени слободностојећи стамбени објекти, спратности до П+1+Пк.





#### 4. Правила грађења – Услови изградње

Према Плану генералне регулације грађевинског подручја јединице локалне самоуправе – град Београд целине I-XIX („Сл.лист града Београда“ број 20/16, 97/16), предметна локација се налази у зони **2.С6.3** - Зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање, за коју је предвиђено спровођење изградом Урбанистичког пројекта.

#### **ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ТРАНСФОРМАЦИЈЕ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ДЕЛИМИЧНО ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ ЗА КАТАСТАРСКУ ПАРЦЕЛУ 4177 КО Врачар - 2.С6.3**

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| основна намена површина | <ul style="list-style-type: none"> <li>• вишепородично становање</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| компатибилност намене   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• са вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине, администрације и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку, као и остале намене у складу са Табелом „Компатибилност намена“ ПГР – а у поглављу 5. Планирана намена површина, тачка 5.1.</li> <li>• на парцели се може градити и само вишеспратна колективна гаража</li> </ul> |



|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• на појединачним парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина</li> <li>• општа правила и параметри за све намене у зони су исти</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>број објеката на парцели</b>                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• На свакој грађевинској парцели гради се један стамбени објекат.</li> <li>• није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре и заједничких гаража.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>услови за формирање грађевинске парцеле</b>                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела која испуњава услове дефинисане општим правилима парцелације и препарцелације дефинисаним у поглављу 2.1 Правила за уређење простора ПГР-а.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>индекс заузетости парцеле</b>                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• максимални индекс заузетости на парцели је „3“= 50%</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>висина објекта</b>                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Максимална висина венца објекта је од 12.0m (максимална висина слемена објекта је од 15.5m) што дефинише оријентациону планирану спратност П+2+Пк/Пс, односно П+2.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>заштита културног наслеђа</b>                                | У заштићеним целинама и зонама, висина венца и архитектонско обликовање објекта се одређује у складу са условима надлежне институције за заштиту споменика културе                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>изградња нових објеката и положај објекта на парцели</b>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама. Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и према бочним и задњом граници парцеле.</li> <li>• објекат, према положају на парцели је слободностојећи. Објекат може бити и једнострано узидан уколико на суседној парцели постоји узидан објекат.</li> <li>• Слободностојећи објекти се могу градити на парцелама ширине фронта већег или једнаког 12.0 m.</li> <li>• у односу на регулациону линију грађевинска линија је на на минималном растојању од 3.0 m</li> <li>• за подручје између улица Браничевске, Максима Горког, Јужног булевара и Интернационалних бригада који су под претходном заштитом грађевинске линије и растојања од свих граница парцеле се утврђују у складу са преовлађујућом грађевинском линијом улице израдом Урбанистичког пројекта.</li> </ul> |
| <b>растојање од бочне границе парцеле</b>                       | Уколико је објекат повучен од бочне границе парцеле, <ul style="list-style-type: none"> <li>• Минимално растојање објекта од бочних граница парцеле у овој зони је 1.5 m од границе парцеле.</li> <li>• Минимално растојање фасаде објекта са отворима стамбених просторија, од бочних граница парцеле је 2.5 m.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>растојање од задње границе парцеле</b>                       | Растојање стамбених објеката од задње границе парцеле је минимално: <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>½ висине објекта</b></li> <li>• изузетно мања растојања условљена специфичним обликом и пропорцијама парцеле и изградњом у непосредном суседству могу се утврдити израдом урбанистичког пројекта.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>помоћни објекти</b>                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• помоћни објекти за потребе гаражирања возила и оставе се постављају према правилима за стамбене објекте, максималне површине 30m<sup>2</sup>.</li> <li>• помоћни објекат може бити и на граници са суседном парцелом (бочном или задњом) уколико је на том месту и раније био објекат.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>кота приземља</b>                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1.6m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте</li> <li>• за објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0.2m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте</li> <li>• уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је максимално 1.6m виша од нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>правила и услови за интервенције на постојећим објектима</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати или доградити у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења, уколико положај објекта према регулационој линији задовољава услов дефинисан општим правилима</li> <li>• постојећи објекти на парцели чији је индекс заузетости већи од дозвољеног и/или није у складу са прописаним правилима о</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                 | <p>растојањима од граница парцела и суседних објеката, не могу се дограђивати, већ је дозвољена само реконструкција, уколико је у складу са осталим планираним параметрима, а ако се такав објекат уклања и замењује другим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>услови за слободне и зелене површине</b>                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• минимални проценат слободних површина на парцели је. 55%</li> <li>• <b>Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова одземних објеката) износи 15%</b></li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>решење паркирање</b>                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> <li>• максимална заузетост подземном гаражом је 85% површине парцеле</li> <li>• Уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>архитектонско обликовање</b>                                 | <p>Објекте испројектовати у духу савремене архитектуре, Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаје и ускладити га са стилским карактеристикама објекта. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију. Приликом пројектовања објекта који се налазе на граници са зоном мање спратности обезбедити складно повезивање венаца на објектима, степеновањем спратности, везним елементима или елементима на фасади.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• последња етажа се може извести као пуна, са косим или плитким косим кровом (<i>до 15 степени</i>) са одговарајућим кровним покривачем и атиком до дозвољене висине венца, као поткровље, мансарда или повучена етажа.</li> <li>• висина назитка поткровне етаже износи највише 1.60m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45 степени.</li> <li>• мансардни кров мора бити искључиво у габариту објекта (без препуста) пројектован као традиционални мансардни кров уписан у полукруг, максимална висина прелома косине мансардног крова износи 2.2m од коте пода поткровља.</li> <li>• прозорски отвори се могу решавати као кровне баце или кровни прозори.у оквиру кровне баце се формирају излази на терасу или лођу.</li> <li>• <b>повучени спрат се повлачи минимално 1.5m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем.</b></li> <li>• кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен</li> </ul> |
| <b>услови за оградивање парцеле</b>                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Грађевинске парцеле према улици могу се оградити зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара, односно нивелете терена) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.</li> <li>• дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1.4 m</li> <li>• уколико је ограда транспарентна изводи се тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде</li> <li>• парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• нови објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топлотодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>инжењерскогеолошки услови</b>                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Доградња и надзиђивање постојећих објеката је могуће ако се истраживањима утврди да су исти фундиран на одговарајући начин и да увечање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објекат .</li> <li>• Постојеће објекте, односно њихове темеље штитити адекватним геотехничким мерама .</li> <li>• Новопланиране објекте у оквиру реона IA1, немају никаква</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>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> <ul style="list-style-type: none"> <li>• За сваку интервенцију или изградњу новог објекта у даљој фази пројектовања урадити геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Службени гласник РС бр. 88/11) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања (Службени гласник РС бр. 51/96).</li> </ul> |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 6. Урбанистичко решење са нумеричким показатељима

### Намена објекта и функционална организација

На предметној парцели предвиђа се изградња стамбеног објекта спратности По+П+2+Пс. Објекат ће имати следећу функционалну организацију:

- подрум: гаража са 9 паркинг места;
- приземље: улаз, 3 стамбене јединице;
- 1. и 2. спрат: по 2 стамбене јединице;
- повучени спрат: 1 стамбена јединица;

Предвиђено је укупно 9 стамбених јединица. Станови -су различитих структура: двособни, четворособни и петособни, оквирних површина од 43м<sup>2</sup> до 207м<sup>2</sup>.

За вертикалну комуникацију у објекту предвиђено је степениште и путнички лифт, који повезују све етаже.

Укупна бруто површина објекта:

- 386.90м<sup>2</sup> (ПОДЗЕМНО СРПС),
- 996.88м<sup>2</sup> (НАДЗЕМНО СРПС).

Укупно подземно и надземно 1383.78м<sup>2</sup>.

Пешачки приступ објекту је из улице Ђорђа Вајферта, и то на левој страни фронта парцеле, гледано са улице. С обзиром на то да је пешачки приступ објекту у нивоу са нивелетом тротоара обезбеђено је и несметано кретање особа са посебним потребама.

Колски приступ објекту - гаражама је предвиђен са улице Ђорђа Вајферта и то: са десне стране фронта парцеле гледано са улице Ђорђа Вајферта преко грејане колске рампе.

### Типологија изградње

Објекат је по свом положају на парцели слободностојећи.

### Регулација и нивелација

План нивелације и регулације урађен је у складу са стеченим урбанистичким обавезама из важећег Плана, као и у складу са ситуацијом на терену, површинама и димензијама парцеле.

Нивелационо решење дефинисано је нивелетама околних саобраћајница, односно kotaма терена.

Коте нивелета улаза у објекат усклађене су са нивелацијом саобраћајнице.

### Хоризонтална регулација

Објекат је смештен унутар зоне грађења која је дефинисана грађевинском линијом према регулацији улице Ђорђа Вајферта, и грађевинским линијама према бочним и задњом граница парцеле.

Грађевинска линија је дефинисана на 5м од постојеће регулационе линије, односно улице Ђорђа Вајферта, што је преовлађујућа грађевинска линија блока. Фасадно платно



повучене етаже је повучено 1.5м у односу на фасадну раван према јавној површини улице. Удаљења објекта су:

- од улице Ђорђа Вајферта износи 5,00м у складу са објектима у окружењу;
- од бочних граница парцела износи 1,50м, са отворима са парапетом 150цм, односно 2,50м, са отворима са парапетом 0,0-105цм;
- од дворишне границе парцеле 4185/2 КО Врачар износи 7.50м ( минимално половина висине венца,  $h=10.54\text{м}$   $h/2=5,27\text{м}$  ) односно 9.00м (половина висине објекта,  $h=14.22\text{м}$   $h/2=7,11\text{м}$  ).

У условима Завода за заштиту споменика културе града Београда 051/20 наведено је да се задње растојање објекта дефинише у односу на преовлађујуће растојање објекта у оквиру потеза у циљу формирања квалитетног отвореног простора зеленила у оквиру парцеле. Ради бољег уклапања са постојећим окружењем задње растојање објекта је 7.50м уместо планом дефинисаног растојања од 5.27м. Ово удаљење је потврђено да је у складу са издатим условима у потврди Завода за заштиту споменика културе града Београда бр 0517/20 од 24.05.2021. год (у прилогу).

Хоризонтална регулација је приказана на графичком прилогу *бр.3 – Регулационо-нивелациони план.*

*Спратност објекта, кота венца, висина објекта, нулта кота, кота приземља.*

Спратност објекта је По+П+2+Пс.

Кота приземља 0.00 је усвојена на +0.20м од коте приступне саобраћајнице 103,87мнв, тако да кота приземља износи 104,07мнв.

У циљу формирања уједначене висинске регулације уличног фронта, висина венца новопланираног објекта дефинисана је у односу на висине суседних вреднованих објеката у Ђорђа Вајферта бр.26 и 28, тако да висина венца објекта према улици Ђорђа Вајферта одговара висини венца објекта у Ђорђа Вајферта бр. 26. Ово је приказано на графичком прилогу *бр. 16 - Приказ усаглашавања висина.*

Висина објекта (висина венца) је 9.74м, а она је дефинисана као растојање од нулте коте - 0.20м (103,87мнв) до коте венца објекта +9.54(113.61мнв).

Висинска регулација приказана је на графичком прилогу *бр.4 – Композициони план.*

---

**УПОРЕДНИ ПРИКАЗ ДОЗВОЉЕНИХ И ОСТВАРЕНИХ ПАРАМЕТАРА ЗА ЗОНУ 2.С6.3** - Зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање

|                                                   | Параметри из ПГР-а                                                                                         | Параметри остварени идејним решењем                                                                  |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Површина парцеле                                  | мин 300м <sup>2</sup>                                                                                      | 523м <sup>2</sup>                                                                                    |
| Ширина фронта                                     | мин 12м                                                                                                    | 16,68м                                                                                               |
| Намена                                            | Вишепородично становање                                                                                    | Вишепородично становање                                                                              |
| Спратност                                         | П+2+Пк/Пс                                                                                                  | По+П+2+Пс                                                                                            |
| Висина венца                                      | 12м                                                                                                        | 9.74м                                                                                                |
| висина слемена                                    | 15,50м                                                                                                     | 13.24м                                                                                               |
| Удаљење од регулационе линије                     | У складу са преовлађујућом грађевинском линијом блока                                                      | 5.0м                                                                                                 |
| Удаљење од бочних граница парцеле                 | - 1.5м – прозори са парапетом 150цм<br>- 2.5м – прозори стамбених просотрија                               | - 1.5м – прозори са парапетом 150цм<br>- 2.5м – прозори стамбених просотрија                         |
| Удаљење од задње границе парцеле                  | - ПГР - 1/2 висине објекта<br>- Услови Завода – претежна грађевинска линија потеза                         | 7,5м                                                                                                 |
| Индекс заузетости                                 | Макс 50% (261,50 м <sup>2</sup> )                                                                          | 48.52% (253.80м <sup>2</sup> )                                                                       |
| БРГП                                              | подземно 85%( 444,50 м <sup>2</sup> )                                                                      | 73,97% ( 386.90 м <sup>2</sup> )                                                                     |
|                                                   | надземно                                                                                                   | 996.88 м <sup>2</sup>                                                                                |
|                                                   | укупно                                                                                                     | 1383.78м <sup>2</sup>                                                                                |
| Број станова                                      | -                                                                                                          | 8                                                                                                    |
| Паркинг места                                     | 1.1 ПМ / стану                                                                                             | 9ПМ                                                                                                  |
| Минимални проценат озелењених површина            | У дир. контакту са тлом-мин 15.00% (78,45 м <sup>2</sup> )<br>Сл. површине- мин.55%(287,65м <sup>2</sup> ) | У дир. контакту са тлом-17.20% (89.95м <sup>2</sup> )<br>Сл. површине-55,76% (291,65м <sup>2</sup> ) |
| Максимални проценат површине еркера на ул. фасади | 50%                                                                                                        | 29.06%(51.59м <sup>2</sup> )                                                                         |

## 7. Правила прикључења на саобраћајну мрежу

Саобраћајна повезаност локације са градском саобраћајном мрежом остварена је преко постојеће улице Ђорђа Вајферта чија је ширина регулације око 8,05м (1,5м тротоар; 5,05м коловоз; 1,5м тротоар), како је и приказано на свим графичким прилозима. На графичком

прилогу бр.3 *Регулационо нивелацини план Р 1:150* дате су висинске коте саобраћајнице Ђорђа Вајферта.

#### Пешачки приступ објекту

Пешачки приступ надземном делу објекта остварен је на левој страни фронта парцеле, гледано са улице Ђорђа Вајферта, са коте нивелете тротоара 103,87мнв.

С обзиром на то да је пешачки приступ објекту у нивоу са нивелетом тротоара обезбеђено је и несметано кретање особа са посебним потребама односно њихов приступ објекту у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. Гласник РС", бр.22/15).

#### Колски приступ објекту

Колски приступ објекту - гаражама је предвиђен са улице Ђорђа Вајферта и то: са десне стране фронта парцеле гледано са улице Ђорђа Вајферта преко грејане колске рампе, ширине 3,04м, нагиба 15% и дужине 25,5м до коте подземне етаже.

#### Паркирање

Паркирање је решено у планираној подземној етажи - гаражи.

Ширина паркинг места је 2.40м, а дужина 4.80м. Простор за маневрисање је ширине 6.39м.

Капацитети за смештај возила одређени су према следећим нормативима који су дефинисани ПГР-ом:

| Намена    | Норматив   | Потребан бр. паркинг места | Остварено     |
|-----------|------------|----------------------------|---------------|
| Становање | 1,1ПМ/стан | 8 станова - 9ПМ            | У гаражи: 9ПМ |

### **9. Слободне и зелене површине**

На предметној парцели се предвиђа 55,76% (291,65м<sup>2</sup>) слободних површина. Зелене површине у директном контакту са тлом су планиране на 17.20% (89.95м<sup>2</sup>) у виду травњака и ниског растиња. Уређење и озелењавање слободних површина према условима ЈКП Зеленило-Београд бр:

### **9. Волумен и изглед објекта**

Објекат је пројектован као слободностојећи на парцели. Основа објекта је претежно правоугаона и компактна, са појединим разуђеним деловима. Има модерну форму равних линија. Динамика волумена и фасаде је остварена пројектовањем тераса и еркера, повлачењем последње етаже са предње и задње стране за 1.5м у односу на основну раван фасаде, као и применом различите материјализације и колорита на фасадама.

Еркери су пројектовани на делу уличне фасаде, препуштањем горњих етажа за 1.2м, и то на површини мањој од 50% фасаде.

#### **ТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА**

Нови објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.

За евакуацију ком. отпада предвиђен је један метални контејнер запремине 1100 литара у оквиру граница парцеле, у складу са условима ЈКП Градска Чистоћа бр:17864.



## 9. Водовод

Предметна локација налази се у I зони водоснабдевања.

У улици Ђорђа Вајферта постоји изграђена водоводна мрежа Ø150 мм. Објект се прикључује на постојећу водоводну мрежу Ø 150мм, преко новог прикључка (1") Ø 25 mm проток воде  $Q=4.5 \text{ lit.sec}$ , а у складу са прописима и условима ЈКП "Београдски водовод и канализација".

На свим спојевима и одвајањима предвиђају се шахтови са одговарајућим вентилима. Предвидети одстојања од других линијских објеката инфраструктуре, као и од грађевинских објеката у складу са прописима и условима ЈКП "Београдски водовод и канализација".

Планирани објект прикључити на постојећу мрежу у складу са условима ЈКП „Београдски водовод и канализација“ Е/472.

На графичком прилогу бр.6 - Синхрон план инсталација P1:150 приказан је оријентациони положај прикључка на водоводну мрежу.

## 10. Канализација

Предметна локација припада Централном канализационом систему где је заступљен општи систем канализација.

У улици Ђорђа Вајферта се налази постојећа канализациона мрежа општег система Ø250мм. Предвиђен је прикључак планираног објекта на постојећу ул.фекалну канализацију Ø 250 mm (отпадне воде  $Q= 6.50 \text{ lit.sec}$ ).

За повезивање интерне мреже на градску канализацију пројектовати канализациони прикључак са граничним силазом на 1,5м од регулационе линије и каскадом од 60-300цм. Димензионисање је извршено према хидрауличком прорачуну.

За повезивање Пројекте уличне мреже и прикључака радити према техничким прописима Београдске канализације.

Планирани објект прикључити на постојећу мрежу у складу са условима ЈКП „Београдски водовод и канализација“ З/193 . Начин прикључења, као и положај планиране канализационе мреже приказани су на графичком прилогу бр.6- Синхрон план инсталација.

## 11. Електроенергетика

Предметна локација предвиђена је да се снабдева електричном енергијом из постојеће КПК на објекту у ул.Михаила Гавриловића број 2 (Изворна ТС 10/0,4 kV РЕГ.БР.: В – 1758, Ђорђа Вајферта бб „У ПАРКУ“ .

Изградити нов прикључак подземни каблом 1 kV тип ХРОО-ASJ 3x150+70mm<sup>2</sup>, од КПК на објекту у улици Михаила Гавриловића број 2 , до КПК коју је потребно уградити на фасади објекта. За прикључење лифта поставити посебну КПК. Постојећи надземни прикључак укинути. Поставити резервну кабловску канализацију до јавне површине.

Треба обезбедити 11 бројила ( 8 станова, 1 гаража, 1 лифт, 1 заједничка потрошња) активне енергије у чијем склопу се налази уређај за управљање тарифом смештеним у ОММ који испоручује и уграђује надлежна електродистрибуција и даје услове положаја мерног места. Напон на који се прикључује објект: **0.4kV**

Макс. снаге по стамбеној јединици: **17.25kW**

Називна струја главних осигурача **25A**

Прикључне водове 1 kV извести подземно у рову потребних димензија, а све у складу са прописима и условима ЈП"Електродистрибуција Београд".

Планирани објект прикључити на постојећу мрежу у складу са условима Електропривреде Србије – ЕПС Дистрибуција бр. 80.1.1.0-D.08.02-66802/1-2021. Начин прикључења, као и положај планиране електро мреже приказани су на графичком прилогу

бр.6 - Синхрон план инсталација.

## **12. Телекомуникација**

Планира се прикључење објекта на ТК мрежу GPON технологијом у топологији FTTH, полагањем приводног оптичког кабла до предметног објекта и монтажом одговарајуће тк опреме. Планира се изградња прикључног окна између регулационе и грађевинске линије. Планирани објекта причључити на постојећу тк мрежу у складу са условима Телеком Србија бр: 207655/1-2021.

Положај ТТ мреже и оријентациони прикључак приказани су на грфичком прилогу бр. 6 *Синхрон план инсталација P1:500*.

## **13. Топлификација – систем даљинског грејања**

Предметни простор припада грејним подручјима ТО «Нови Београд» и ТО «Коњарник». Прикључење на систем даљинског грејања планираног стамбено-пословног објекта, предвидети са постојећег топловода Ø139/225 у улици Корнелија Станковића или са постојећег топловода Ø 114,3/200 у Ламартиновој улици.

Приликом пројектовања и изградње термотехничких водова и постројења у свему се треба придржавати прописа и осталих важећих техничких норматива и прописа машинске струке.

Прикључење планираног објекта као и услове и начин прикључења потребно је урадити у складу са условима ЈКП «Београдске електране» II - 3133/2 од 01.03.2021. године.

Начин прикључења, као и положај планиране топловодне мреже приказани су на графичком прилогу бр 5 - *Синхрон план инсталација*.

**Напомена: Предвиђено је грејање планираног објекта на термалне пумпе.**

## **14. Топлификација – обновљиви извори енергије**

У циљу сагледавања могућности искоришћења обновљивих извора енергије, потенцијала геотермалних вода на којима Београд лежи, као алтернативни начин топлификације објекта потребно је извршити испитивања и могућности грејања и хлађења објекта у сарадњи са Рударско - Геолошким факултетом.

Обновљиви извори енергије директно утичу на квалитет живота, а у даљој експлоатацији су ефикаснији начин искоришћења енергије, а самим тим и економски оправданији у сагледавању могућности енергетског извора за грејање и хлађење објекта.

**Предвиђено је грејање на термалне пумпе.**

## **15. Инжењерско геолошки услови**

У реону IIIA4 планиране објекте, пројектовати тако да они не оптерећују додатно зоне захваћене клизањем. Нивелацију изводити са минималним засецањима или насипањима терена, пратећи природни нагиб. Све површине воде регулисано одводити до најближих већ регулисаних токова.

За сваку интервенцију или изградњу новог објекта у даљој фази пројектовања урадити геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Службени гласник РС бр. 101/15 и 95/18) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања (Службени гласник РС бр. 51/96 и 45/19). У складу са наведеним потребно је обезбедити посебне инжењерско-геолошке услове од стране овлашћене организације за потребе изградње предметног објекта.

## **16. Мере заштите**

У циљу заштите људи, материјалних и других добара од ратних разарања,

елементарних и других непогода и опасности у миру, укупна реализација односно планирана изградња мора бити извршена уз примену одговарајућих законских и других прописа, нарочито Закона о ванредним ситуацијама (Сл. Гласник РС, бр. 111/09, 92/11, 93/12

## 17. Заштита непокретних културних добара

Предметна локација налази се у урбанистичкој Целини II– Булевар краља Александра, Јужни булевар, Звездара.

*Ова целина заузима простор који се од Храма Светог Саве, Вуковог споменика и Новог гробља непосредно надовезује на целину I Центар Београда обухватајући дуж Булевара краља Александра, Чубуру, Неимар и Црвени крст - на делу општине Врачар, као и Стари Ђерам, Булбулдер, Славујев поток и Врачарско поље на делу општине Звездара.*

*По традицији, начину изграђености и типологији блокова и уличне мреже, ове урбанистичке целине имају нека обележја градског ткива у централном градском подручју, нарочито у важнијим улицама, али са доминантним учешћем становања у односу на централне садржаје.*

*Уз Јужни булевар, Булевар краља Александра, Улицу Димитрија Туцовића, као и уз Улицу цара Николаја, који преко територије Неимара повезују традиционални центар и ободне делове града, планирана је већа концентрација централних активности са становањем, у типу изградње који афирмише булеварски карактер ових улица, са висинама објеката које одговарају сегменту Булевара у којем се налазе. Исто се односи и на попречну артерију простора, Улицу Максима Горког.*

*За блокове у залеђу ових саобраћајница планирана је трансформација у блокове породичног или вишепородичног становања, према већ започетим процесима трансформације које треба консеквентно довршити.*

**Неимар** - Неимар је подручје породичне стамбене изградње у статусу претходне заштите. То је један од амбијентално највреднијих простора у Београду, који треба планерски усмерити ка пожељним могућностима развоја, односно доградње у оквиру постојећег амбијента која неће угрозити целину. Типологија изградње неимарске падине треба да постане модел трансформације постојећих партајских блокова. **Ободни блокови Неимара, према Карађорђевог парку, трансформишу се у блокове са објектима вишепородичног становања оријентисаним ка парку.**

За предметну локацију прибављени су услови за предузимање мера техничке заштите за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта у Улици Ђорђа Вајферта број 24 на кп 4177 КО Врачар у Београду број 0517/20 од 03.08.2020.године и потврда о усклађености идејног решења са издатим условима бр. потврде 0517/20 од 24.05.2021. године.

## 19. Заштита животне средине

Не планира се изградња или било каква промена у простору која би могла нарушити или угрозити објекат или функције на суседним парцелама у имовинско правном, функционалном, еколошком или естетском смислу.

Није дозвољена изградња објеката који нису наведени у овом урбанистичком пројекту, а посебно:

- Отворена складишта секундарних сировина, грађевинског материјала, отровних и запаљивих материјала и слично.
- Објекти који могу да ометају обављање јавног саобраћаја и приступ објектима и наменама земљишта

Изградњом планираних објеката не угрожава се осунчаност стамбених просторија на



суседним парцелама које се задржавају или планирају.

У локалима није дозвољено обављање делатности која у радним условима може контаминирати животну средину изнад дозвољених граница.

## **20. Заштита од елементарних непогода**

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

## **21. Заштита од пожара**

Ради заштите од пожара објекти морају да буду реализовани према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима:

- Објекти морају да буду реализовани у складу са Законом о заштити од пожара („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 – други закони).
- Објекти морају да имају одговарајућу хидрантску мрежу, која се по протоку и притиску воде у мрежи планира и пројектује према Правилнику о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", бр. 30/1991).
- Објектима мора да се обезбеди приступни пут за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара ("Службени лист СРЈ", бр. 8/1995). Растојање између најудаљеније тачке коловоза и објекта не сме да буде веће од 25 м.
- Објекти морају да буду реализовани и у складу са Условима и техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Службени лист града Београда", бр. 32/IV/1983), Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда („Сл. гласник РС“, бр. 58/12), Правилником о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара ("Службени лист СФРЈ", бр. 7/1984, 86/2011), Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Службени лист СФРЈ", бр. 53 и 54/1988 и 28/1995), Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Службени лист СРЈ", бр. 11/1996), Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница ("Службени лист СФРЈ", бр. 13/1978) и Правилником о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница ("Службени лист СРЈ", бр. 37/1995).
- Планиране гараже реализовати у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Службени лист СЦГ", бр. 31/2005)

## **22. Услови за несметано кретање инвалидних лица**

Планираним решењем приступ објектима хендикепираним особама омогућен је преко рампи и лифтова. Даљом разрадом урбанистичког пројекта, кроз израду техничке документације, реализовати све мере предвиђене Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. Гласник РС", бр. 22/15) за несметано кретање, коришћење јавних и слободних површина и приступ свим садржајима у комплексу.

## **23. Смернице за спровођење**

Овај Урбанистички пројекат представља основ за издавање локацијских услова и урађен је у складу са чл. 60. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исп., 64/10 одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 одлука УС, 50/13 одлука УС, 98/13 одлука УС,

132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон и 9/2020).

Београд, фебруар, 2021. године

Одговорни урбаниста

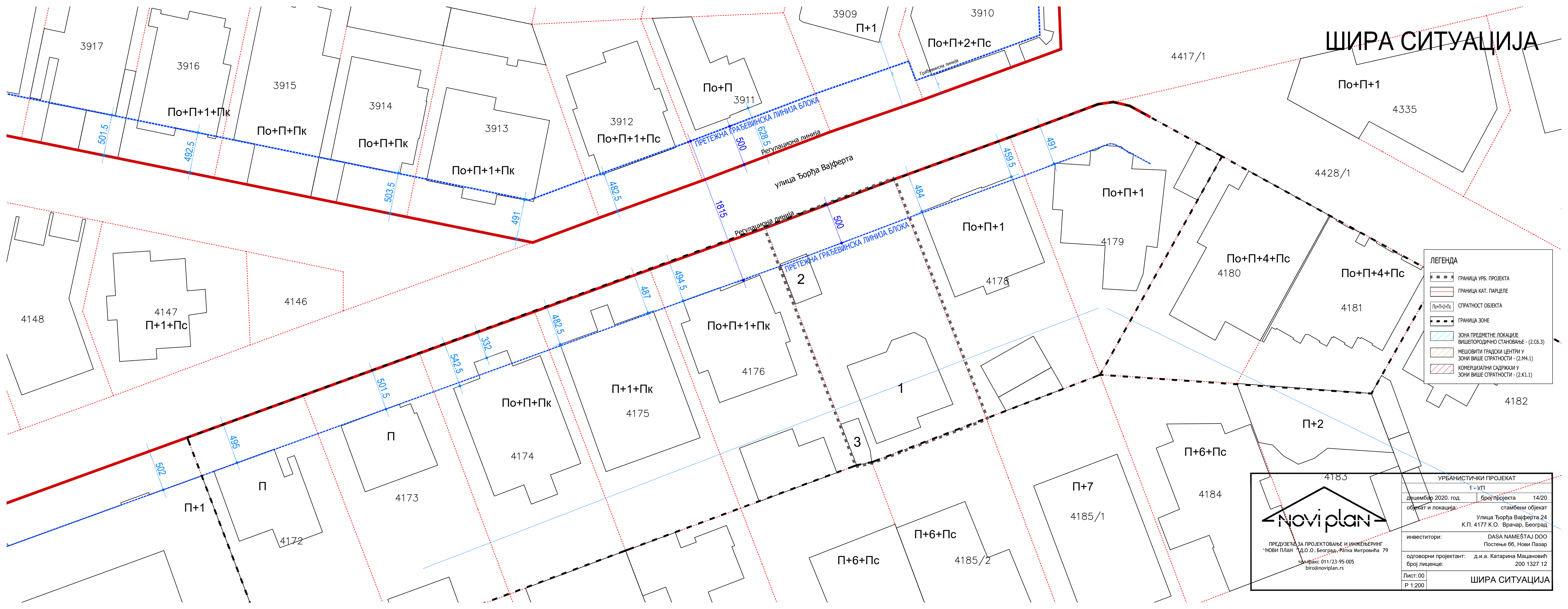
---

Катарина Мацановић д.и.а.

**A. УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**  
**ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ**



ШИРА СИТУАЦИЈА



ЛЕГЕНДА

ГРАНИЦА УРБ. ПРОЈЕКТА

ГРАНИЦА КАТ. ПАРЦЕЛЕ

По+П+2+Пс

СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА

novi plan

ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИНЖЕЊЕРИНГ  
"НОВИ ПЛАН" Д.О.О. Београд, Ратка Митровића 79  
тел.факс 011/23-95-005  
biro@noviplan.rs

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

1-УП

децембар 2020. год.

број пројекта

14/20

објекат и локација:

стамбени објекат

Улица Ђорђа Вајферта 24  
К.П. 4177 К.О. Врачар, Београд

инвеститори:

DASA NAMEŠTAJ DOO  
Постење 66, Нови Пазар

одговорни пројектант:

д.и.а. Катарина Мацановић

број лиценце:

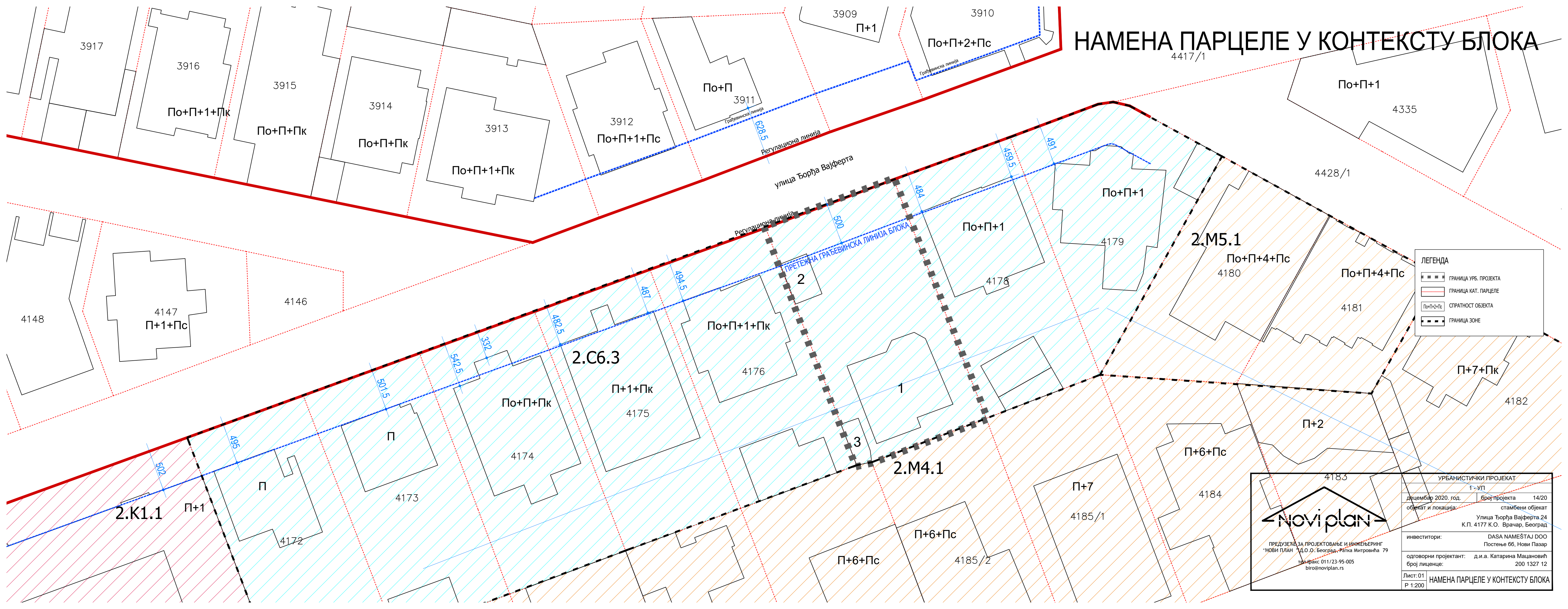
200 1327 12

Лист: 00

ШИРА СИТУАЦИЈА

Р 1:200

НАМЕНА ПАРЦЕЛЕ У КОНТЕКСТУ БЛОКА



ЛЕГЕНДА

- ГРАНИЦА УРБ. ПРОЈЕКТА
- ГРАНИЦА КАТ. ПАРЦЕЛЕ
- СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА
- ГРАНИЦА ЗОНЕ

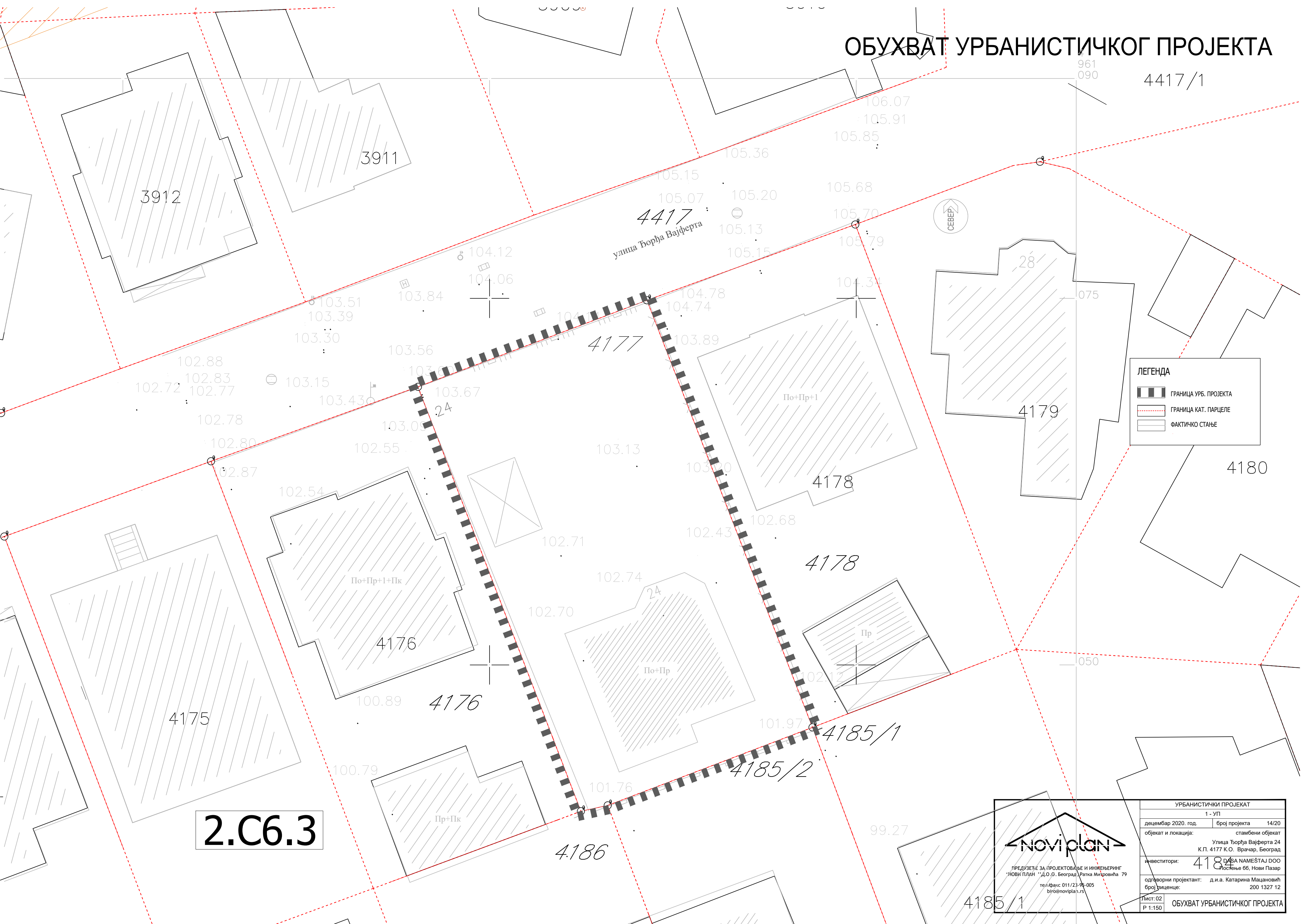


ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИНЖЕЊЕРИНГ  
"НОВИ ПЛАН" Д.О.О. Београд, Ратка Митровића 79  
тел/факс 011/23-95-005  
biro@noviplan.rs

|                                                           |                                             |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ                                     |                                             |
| 1-УП                                                      |                                             |
| децембар 2020. год.                                       | број пројекта 14/20                         |
| објекат и локација: стамбени објекат                      |                                             |
| Улица Ђорђа Вајферта 24<br>К.П. 4177 К.О. Врачар, Београд |                                             |
| инвеститори:                                              | DASA NAMEŠTAJ DOO<br>Постење 66, Нови Пазар |
| одговорни пројектант:                                     | д.и.а. Катарина Мацановић                   |
| број лиценце:                                             | 200 1327 12                                 |
| Лист: 01<br>Р 1:200                                       | НАМЕНА ПАРЦЕЛЕ У КОНТЕКСТУ БЛОКА            |



ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА



ЛЕГЕНДА

- ГРАНИЦА УРБ. ПРОЈЕКТА
- ГРАНИЦА КАТ. ПАРЦЕЛЕ
- ФАКТИЧКО СТАЊЕ

2.C6.3



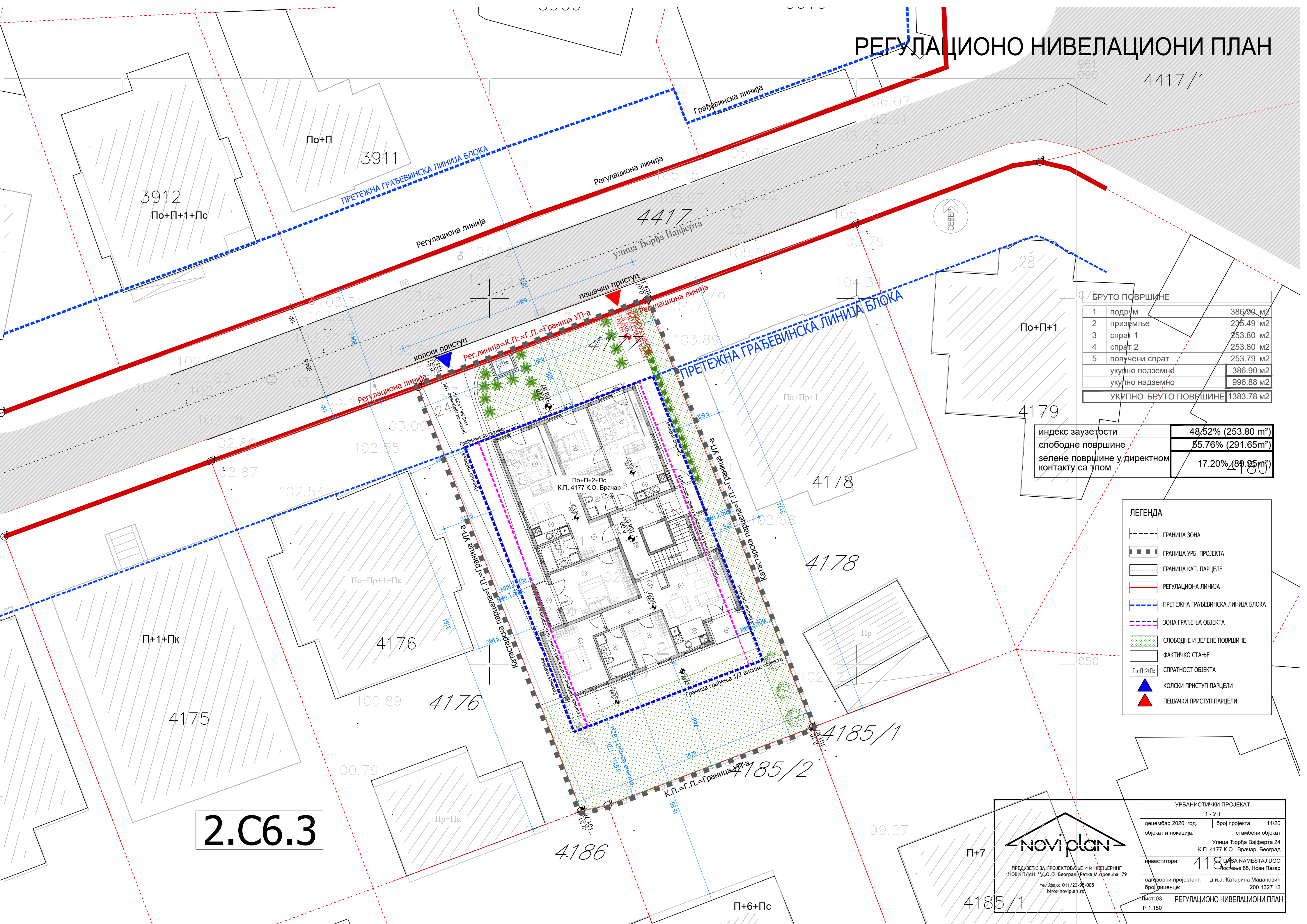
ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИНЖЕЊЕРИНГ  
"НОВИ ПЛАН" Д.О.О. Београд, Ратка Митровића 79  
тел/факс 011/23-95-005  
biro@noviplan.rs

| УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ |                                                      |                                                                               |
|-----------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| 1 - УП                |                                                      |                                                                               |
| децембар 2020. год.   | број пројекта                                        | 14/20                                                                         |
| објекат и локација:   |                                                      | стамбени објекат<br>Улица Ђорђа Вајферта 24<br>К.П. 4177 К.О. Врачар, Београд |
| инвеститори:          | 4184<br>Д.П.СА NAMEŠTAЈ DOO<br>Посеље 66, Нови Пазар |                                                                               |
| одговорни пројектант: | д.и.а. Катарина Мацановић                            |                                                                               |
| број лиценце:         | 200 1327 12                                          |                                                                               |
| Лист: 02              | ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА                       |                                                                               |
| Р 1:150               |                                                      |                                                                               |

4185/1



РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН



| БРУТО ПОВРШИНЕ        |                |            |
|-----------------------|----------------|------------|
| 1                     | подрум         | 386.90 м2  |
| 2                     | приземље       | 253.49 м2  |
| 3                     | спрат 1        | 253.80 м2  |
| 4                     | спрат 2        | 253.80 м2  |
| 5                     | повучени спрат | 253.79 м2  |
| укупно подземно       |                | 386.90 м2  |
| укупно надземно       |                | 996.88 м2  |
| УКУПНО БРУТО ПОВРШИНЕ |                | 1383.78 м2 |

|                                              |                    |
|----------------------------------------------|--------------------|
| индекс заузетости                            | 48,52% (253.80 м²) |
| слободне површине                            | 55,76% (291.65м²)  |
| зелене површине у директном контакту са тлом | 17,20% (89.95м²)   |

ЛЕГЕНДА

ГРАНИЦА ЗОНА

ГРАНИЦА УРБ. ПРОЈЕКТА

По+П+2+Пс

2.C6.3

novi plan

ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИНЖЕЊЕРИНГ  
"НОВИ ПЛАН" Д.О.О. Београд, Ратка Митровића 79  
тел/факс 011/23-95-005  
bpro@noviplan.rs

| УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ |                                                   |                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| 1 - УП                |                                                   |                                                           |
| децембар 2020. год.   | број пројекта                                     | 14/20                                                     |
| објекат и локација:   |                                                   | стамбени објекат                                          |
|                       |                                                   | Улица Ђорђа Вајферта 24<br>К.П. 4177 К.О. Врачар, Београд |
| инвеститори:          | 418 Д.П.СА НАМЕЃАЈ ДОО<br>Посељење 66, Нови Пазар |                                                           |
| одговорни пројектант: | д.и.а. Катарина Мацановић                         |                                                           |
| број лиценце:         | 200 1327 12                                       |                                                           |
| лист: 03              | РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН                      |                                                           |
| P 1:150               |                                                   |                                                           |



КОМПОЗИЦИОНИ ПЛАН

4417/1

| БРУТО ПОВРШИНЕ        |                |            |
|-----------------------|----------------|------------|
| 1                     | подрум         | 386.90 м2  |
| 2                     | приземље       | 253.49 м2  |
| 3                     | спрат 1        | 253.80 м2  |
| 4                     | спрат 2        | 253.80 м2  |
| 5                     | повучени спрат | 253.79 м2  |
| укупно подземно       |                | 386.90 м2  |
| укупно надземно       |                | 996.88 м2  |
| УКУПНО БРУТО ПОВРШИНЕ |                | 1383.78 м2 |

|                                              |                    |
|----------------------------------------------|--------------------|
| индекс заузетости                            | 48,52% (253.80 м²) |
| слободне површине                            | 55,76% (291.65м²)  |
| зелене површине у директном контакту са тлом | 17,20% (89.95м²)   |

ЛЕГЕНДА

ГРАНИЦА ЗОНА

ГРАНИЦА УРБ. ПРОЈЕКТА

ГРАНИЦА КАТ. ПАРЦЕЛЕ

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

ПРЕТЕЖНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА БЛОКА

ЗОНА ГРАЂЕЊА ОБЈЕКТА

СЛОБОДНЕ И ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

ФАКТИЧКО СТАЊЕ

СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА

КОЛСКИ ПРИСТУП ПАРЦЕЛИ

ПЕШАЧКИ ПРИСТУП ПАРЦЕЛИ

2.C6.3

novi plan

ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИНЖЕЊЕРИНГ  
"НОВИ ПЛАН" Д.О.О. Београд, Ратка Митровића 79  
тел/факс 011/23-95-005  
bpro@noviplan.rs

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

1 - УП

децембар 2020. год. број пројекта 14/20

објекат и локација: стамбени објекат  
Улица Ђорђа Вајферта 24  
К.П. 4177 К.О. Врачар, Београд

инвеститори: Д.С.А. НАМЕЃАЈ ДОО  
Посељене 66, Нови Пазар

одговорни пројектант: д.и.а. Катарина Мацановић

број лиценце: 200 1327 12

Лист: 04

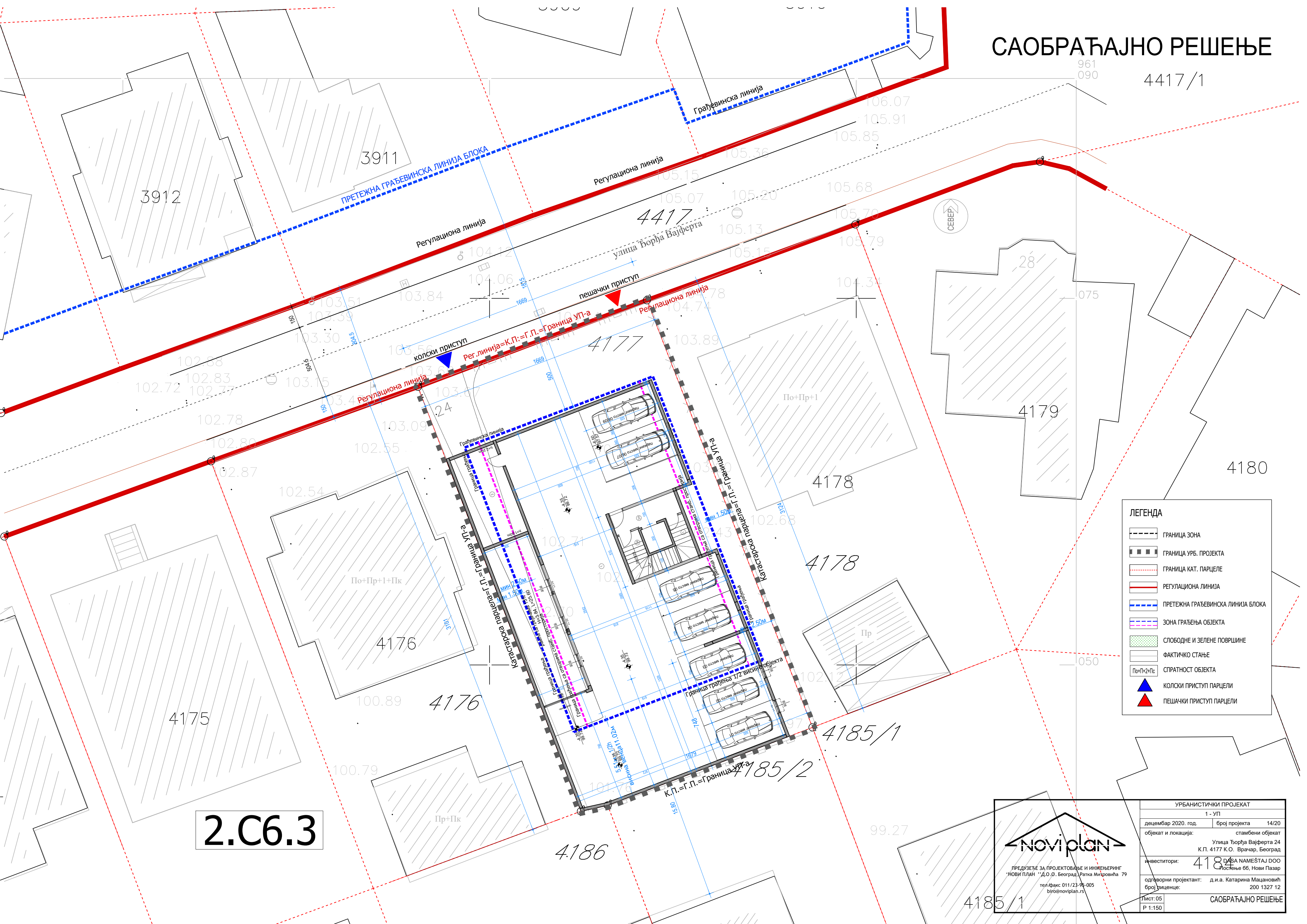
Р 1:150

КОМПОЗИЦИОНИ ПЛАН



САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ

4417/1



ЛЕГЕНДА

- ГРАНИЦА ЗОНА
- ГРАНИЦА УРБ. ПРОЈЕКТА
- ГРАНИЦА КАТ. ПАРЦЕЛЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ПРЕТЕЖНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА БЛОКА
- ЗОНА ГРАЂЕЊА ОБЈЕКТА
- СЛОБОДНЕ И ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ
- ФАКТИЧКО СТАЊЕ
- СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА
- КОЛСКИ ПРИСТУП ПАРЦЕЛИ
- ПЕШАЧКИ ПРИСТУП ПАРЦЕЛИ

2.C6.3

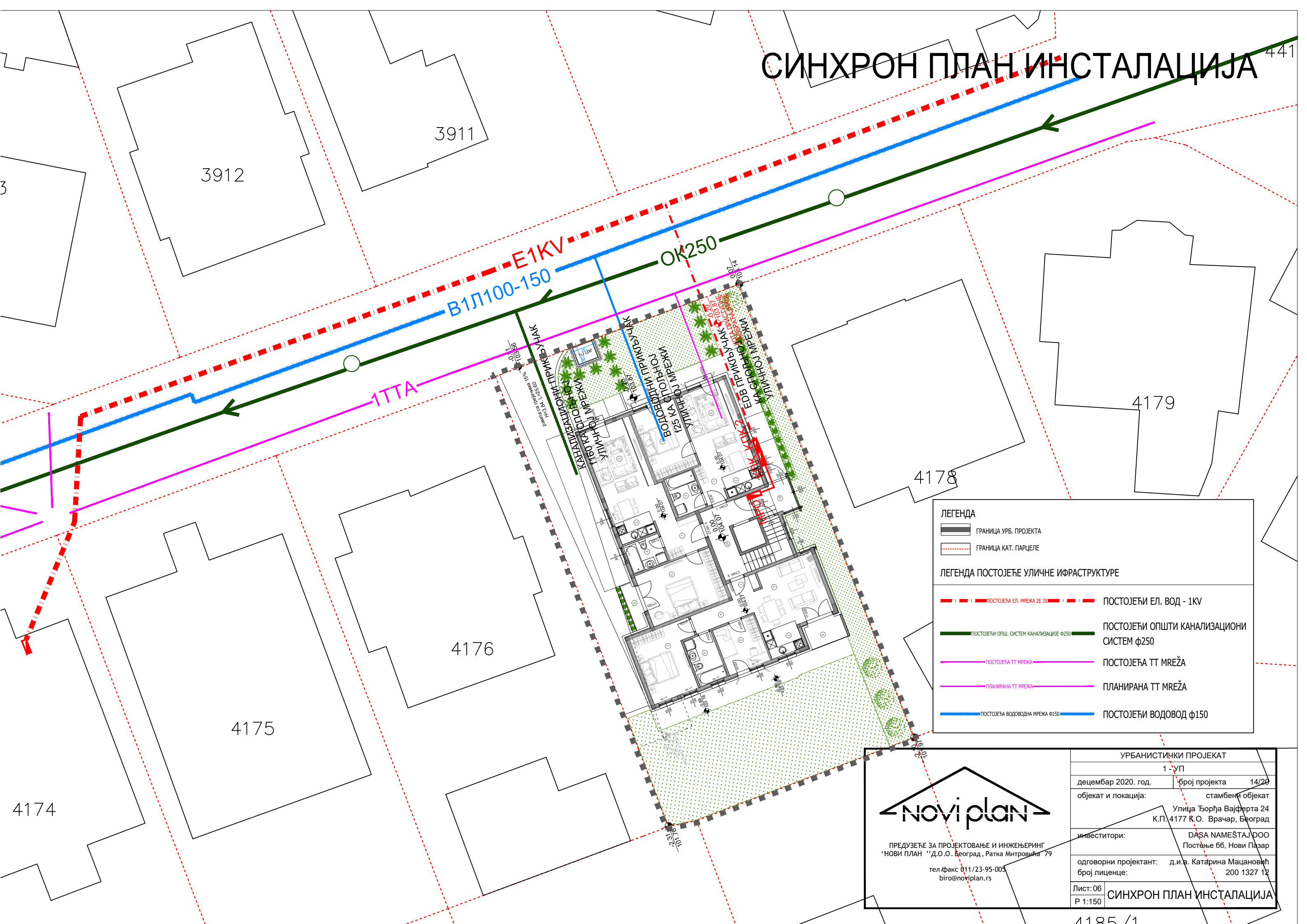
novi plan

ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИНЖЕЊЕРИНГ  
"НОВИ ПЛАН" Д.О.О. Београд, Ратка Митровића 79  
тел/факс 011/23-95-005  
buro@noviplan.rs

| УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ |                           |                                |
|-----------------------|---------------------------|--------------------------------|
| 1 - УП                |                           |                                |
| децембар 2020. год.   | број пројекта             | 14/20                          |
| објект и локација:    |                           | стамбени објект                |
|                       |                           | Улица Ђорђа Вајферта 24        |
|                       |                           | К.П. 4177 К.О. Врачар, Београд |
| инвеститори:          | 418 Д.П.СА НАМЕЃАЈ ДОО    |                                |
|                       | Посељење 66, Нови Пазар   |                                |
| одговорни пројектант: | д.и.а. Катарина Мацановић |                                |
| број лиценце:         | 200 1327 12               |                                |
| Лист: 05              | САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ        |                                |
| P 1:150               |                           |                                |



# СИНХРОН ПЛАН ИНСТАЛАЦИЈА



ЛЕГЕНДА

ГРАНИЦА УРБ. ПРОЈЕКТА

ГРАНИЦА КАТ. ПАРЦЕЛЕ

ЛЕГЕНДА ПОСТОЈЕЋЕ УЛИЧНЕ ИФРАСТРУКТУРЕ

ПОСТОЈЕЋА ЕЛ. МРЕЖА 2Е 35

ПОСТОЈЕЋИ ЕЛ. ВОД - 1KV

ПОСТОЈЕЋИ ОПШ. СИСТЕМ КАНАЛИЗАЦИЈЕ Ф250

ПОСТОЈЕЋИ ОПШТИ КАНАЛИЗАЦИОНИ СИСТЕМ Ф250

ПОСТОЈЕЋА ТТ МРЕЖА

ПОСТОЈЕЋА ТТ МРЕЖА

ПЛАНИРАНА ТТ МРЕЖА

ПЛАНИРАНА ТТ МРЕЖА

ПОСТОЈЕЋА ВОДОВОДНА МРЕЖА Ф150

ПОСТОЈЕЋИ ВОДОВОД Ф150

URBANISTIČKI PROJEKAT

1 - УП

децембар 2020. год.

број пројекта

14/20

објекат и локација:

стамбени објекат  
Улица Ђорђа Вајферта 24  
К.П. 4177 К.О. Врачар, Београд

инвеститори:

DASA NAMEŠTAJ DOO  
Постање бб, Нови Пазар

одговорни пројектант:

д.и.а. Катарина Мацановић

број лиценце:

200 1327 12

Лист: 06

Р 1:150

СИНХРОН ПЛАН ИНСТАЛАЦИЈА

novi plan

ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИНЖЕЊЕРИНГ  
"НОВИ ПЛАН" "Д.О.О. Београд, Ратка Митровића 79

тел/факс 011/23-95-005  
biro@noviplan.rs

4185 / 1



**Б. АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ**  
**ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

## 1. ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

|                           |                                                                                                                                          |                                   |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| димензије објекта:        | укупна површина парцеле/парцела:                                                                                                         | 523,00м <sup>2</sup>              |
|                           | укупна БРГП надземно СРПС(м <sup>2</sup> ):                                                                                              | 996.88м <sup>2</sup>              |
|                           | укупна БРГП подземно СРПС(м <sup>2</sup> ):                                                                                              | 386.90м <sup>2</sup>              |
|                           | укупна БРУТО изграђена површина СРПС (м <sup>2</sup> ):                                                                                  | 1383.78м <sup>2</sup>             |
|                           | укупна НЕТО површина:                                                                                                                    | 1159.19м <sup>2</sup>             |
|                           | површина приземља:                                                                                                                       | 235,49м <sup>2</sup>              |
|                           | површина земљишта под објектом/заузетост:                                                                                                | 2253.80м <sup>2</sup>             |
|                           | спратност (надземних и подземних етажа):                                                                                                 | По+П+2+Пс                         |
|                           | висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.) према локацијским условима:<br>кота венца- макс.12,0 м<br>кота слемена- макс.15,50 м | Венац: 9.74м<br>Венац пс: 13.24м  |
|                           | апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.) према локацијским условима:                                                 | Венац: 113.61<br>Венац пс: 117.11 |
|                           | спратна висина:                                                                                                                          | 3,07                              |
|                           | број функционалних јединица/број станова:                                                                                                | 8<br>/8 станова/                  |
|                           | број паркинг места:<br>1.1 ПМ /1Стан- 6ст.= 7ПМ<br>1ПМ/60НГП ПП – 124м <sup>2</sup> = 3ПМ                                                | 9                                 |
| материјализација објекта: | материјализација фасаде:                                                                                                                 | Фасадна опека+малтер              |
|                           | оријентација слемена:                                                                                                                    | С-Ј                               |
|                           | нагиб крова:                                                                                                                             | 10°                               |
|                           | материјализација крова:                                                                                                                  | дрвена конструкција лим           |

**УПОРЕДНИ ПРИКАЗ ДОЗВОЉЕНИХ И ОСТВАРЕНИХ ПАРАМЕТАРА**

|                                                   | <b>дозвољени ПГР-ом</b>                                                                                        | <b>остварени</b>                                                                                        |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Површина парцеле                                  | 523 м <sup>2</sup>                                                                                             | 523м <sup>2</sup>                                                                                       |
| спратност                                         | П+2+Пк/Пс                                                                                                      | По+П+2+Пс                                                                                               |
| висина венца                                      | 12м                                                                                                            | 9.74м                                                                                                   |
| висина слемена                                    | 15,50м                                                                                                         | 13.24м                                                                                                  |
| БРГП                                              | подземно 85%( 444,50 м <sup>2</sup> )                                                                          | 73,97% ( 386.90 м <sup>2</sup> )                                                                        |
|                                                   | надземно                                                                                                       | 1114.01 м <sup>2</sup>                                                                                  |
|                                                   | укупно                                                                                                         | 1500.91м <sup>2</sup>                                                                                   |
| Индекс заузетости                                 | Макс 50% (261,50 м <sup>2</sup> )                                                                              | 48.52% (253.80м <sup>2</sup> )                                                                          |
| Основна намена                                    | Вишепородично становање                                                                                        | Вишепородично становање                                                                                 |
| Број станова                                      | -                                                                                                              | 8                                                                                                       |
| Паркинг места                                     | 1.1 ПМ по стам. јед.,                                                                                          | 9                                                                                                       |
| Минимални проценат озелењених површина            | У дир. контакту са тлом-<br>мин 15.00% (78,45 м <sup>2</sup> )<br>Сл. површине- мин.55%(287,65м <sup>2</sup> ) | У дир. контакту са тлом-<br>17.20% (89.95м <sup>2</sup> )<br>Сл.површине-55,76% (291,65м <sup>2</sup> ) |
| Максимални проценат површине еркера на ул. фасади | 50%                                                                                                            | 29.06%(51.59м <sup>2</sup> )                                                                            |



## 2. ТЕХНИЧКИ ОПИС АРХИТЕКТОНСКОГ РЕШЕЊА ОБЈЕКТА

Новопланирани објекат је лоциран на терену слободном за градњу, пешачки и колски улаз у објекат је из улице Ђорђа Вајферта. Улаз у објекат је раван чиме је обезбеђен улаз за сва лица. Садржај објекта чини, подрум, приземље, спрат 1, спрат 2, повучени спрат. Објекат би био састављен од 8 стамбених јединица од приземља до повученог спрата, заједничка гаража у подруму. Обезбеђено је 9 паркинг места за 8 станова.

Постојећи објекат на парцели је спратности По+Пр, површине 102,15м<sup>2</sup>, позиција објекта је у складу са геодетским снимком. Објекат је предвиђен за рушење пре почетка изградње.

Подаци о локацији

Према Плану генералне регулације грађевинског подручја јединице локалне самоуправе – град Београд целине I-XIX („Сл.лист града Београда“ број 20/16, 97/16), предметна локација налази се у Зони трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање 2.С6.3 за коју је предвиђено спровођење израдом Урбанистичког пројекта.

Зона 2.С6.3 обухвата мирне блокове на **неимарској падини**, блокове у подножју

Парк шуме Звездара и између Рузвелтове улице и Здравка Челара.

Положај и хоризонтална регулација: Објекат је слободно стојећи. Фасадно платно повучене етаже је повучено 1.5м у односу на фасадну раван према јавној површини улице. Удаљења објекта су:

- од улице ул. Ђорђа Вајферта износи 5,00м у складу са објектима у окружењу
- од бочне десне суседне парцеле 4176 КО Врачар износи од 1,50м до 2,50м, (минимум 1,50м)
- од бочне леве суседне парцеле 4178 КО Врачар износи од 1,50м до 2,50м, (минимум 1,50м)
- од дворишне границе парцеле 4185/2 КО Врачар износи 7.50м ( минимално половина висине венца,  $h=10.54\text{м}$   $h/2=5.27\text{м}$  ) односно 9.00м (половина висине објекта,  $h=14.22\text{м}$   $h/2=7.11\text{м}$  )

У условима Завода за заштиту споменика културе града Београда 051/20 наведено је да се задње растојање објекта дефинише у односу на преовлађујуће растојање објекта у оквиру потеза у циљу формирања квалитетног отвореног простора зеленила у оквиру парцеле. Ради бољег уклапања са постојећим окружењем задње растојање објекта је 7.50м уместо планом дефинисаног растојања од 5.27м. Ово удаљење је потврђено да је у складу са издатим условима у потврди Завода за заштиту споменика културе града Београда бр 0517/20 од 24.05.2021. год (у прилогу).

Спратност објекта је По+П+2+Пс.

Кота приземља 0.00 је усвојена на +0.20м од коте приступне саобраћајнице 103,87мнв, тако да кота приземља износи 104,07мнв.

У циљу формирања уједначене висинске регулације уличног фронта, висина венца новопланираног објекта дефинисана је у односу на висине суседних вреднованих објекта у Ђорђа Вајферта бр.26 и 28, тако да висина венца објекта према улици Ђорђа Вајферта одговара висини венца објекта у Ђорђа Вајферта бр. 26. Ово је приказано на графичком прилогу *бр. 16 - Приказ усаглашавања висина*.

Висина објекта (висина венца) је 9.74м, а она је дефинисана као растојање од нулте коте - 0.20м (103,87мнв) до коте венца објекта +9.54(113.61мнв).

Паркирање:

Паркирање је решено у планираној подземној етажи - гаражи.

Улаз у гаражу је пројектован преко наткривене грејане колске рампе, којим се остварује колска комуникација са подземном етажом – гаражом у којој су пројектована паркинг места, техничке просторије и комуникација са надземним делом објекта.

Колска рампа је ширине 3,04м, нагиба 15% и дужине 25,05м.

Капацитети за смештај возила одређени су према следећим нормативима који су дефинисани ПГР-ом:

Становање:

- 1.1 ПМ

по стану

Паркирање је решено на парцели у подземној гаражи.

Обрачун паркинг места:

8 станова  $\times$  1,1ПМ = 8,8 ПМ = 9 ПМ

Укупно потребно и остварено 9ПМ.

Обезбеђено је 9 паркинг места у оквиру заједничке гараже, за 8 станова .

Пешачки приступ објекту:

- Пешачки приступ надземном делу објекта остварен је на левој страни фронта парцеле, гледано са улице Ђорђа Вајферта, са коте нивелете тротоара 103,87мнв.
- С обзиром на то да је пешачки приступ објекту у нивоу са нивелетом тротоара обезбеђено је и несметано кретање особа са посебним потребама односно њихов приступ објекту у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. Гласник РС", бр.22/15) за несметано кретање, коришћење јавних и слободних површина и приступ свим садржајима у комплексу.

Колски приступ објекту

Колски приступ објекту - гаражама је предвиђен са улице Ђорђа Вајферта и то:

- са десне стране фронта парцеле гледано са улице Ђорђа Вајферта преко грејане колске рампе, ширине 3,04м, нагиба 15% и дужине 25,5м до коте подземне етаже.

Намена- карактер објекта:

Објекат је стамбено пословни, пројектован у функционалном смислу како следи:

- Подрум садржи гаражу за 9 возила и једну техничку просторију
- Приземље садржи улаз у објекат, степенишни простор, три стамбене јединице
- Спрат 1 садржи степенишни простор и две стамбене јединице.
- Спрат 2 садржи степенишни простор и две стамбене јединице
- Повучени спрат садржи једну стамбену јединицу

Вертикална пешачка комуникација у објекту остварена је двокраким аб степеништем са подестом и путничким лифтом. Лифт је планиран на електро погон. Возно окно лифта је армирано-бетонско. Испод возног окна нема просторија у које је могућ приступ лицима. За потребе лифта је планиран посебан КПК орман као МРО орман.

Укупна бруто површина објекта:

386.90м<sup>2</sup>(ПОДЗЕМНО СРПС), 996.88м<sup>2</sup>(НАДЗЕМНО СРПС).

Укупно подземно и надземно 1383.78м<sup>2</sup>.

### **3.Конструкција објекта**

Објекат би у конструктивном смислу био класично грађен са носећим зидовима и хоризонталним и вертикалним серкљажима – стубовима. Објекат је пројектован као армиранобетонски скелет са армирано бетонским дијафрагмама и стубовима. Армирано бетонски рамови су лоцирани на подужне и попречне рамове. Дистрибуција вертикалних оптерећења врши се преко а.б. таваница и греда и путем армирано-бетонских зидова и стубова даље на темељну плочу. Дистрибуцију хоризонталних утицаја врше а.б. рамови и армиранобетонске дијафрагме у подужном правцу и у попречном правцу. Овакво решење је проистекло из диспозиционог решења објекта.

#### 4. Материјализација

Фасадни зидови су предвиђени од гитер блока  $d=20\text{cm}$ . Унутрашњи носећи зидови су предвиђени од гитер блока  $d=20\text{cm}$ , преградни зидови од опеке  $d=12\text{cm}$ .

Међуспратна конструкција би била од бетонских плоча дебљине  $20\text{cm}$ .

Темељи објекта би била темељна плоча од бетона.

Кровна конструкција би била дрвена, која би се изводила од полутесане грађе II класе.

Нагиб крова би био  $10^\circ$ . Кровни покривач би био поцинковани лим који се поставља преко дашчане оплате. Хидроизолација би се извела преко целокупне основе подрума са мин. преклопом у оба правца, у зидовима подрума, као на улазном делу.

Термоизолација у објекту је предвиђена: у крову  $d=23\text{cm}$ , у поду приземља  $d=10\text{cm}$  и спољним зидовима  $d=12\text{cm}$ .

Зидови и плафони би се малтерисали кречним малтером 1:3, глетовали и бојили по жељи инвеститора. Зидови у купатилима би били обложени керамичким плочицама до плафона, а у кухињама до висине  $160\text{cm}$ . Као завршна обрада подова у објекту се предвиђају керамичке плочице и паркет.

Фасадни зидови би се завршно изводили од фасадне опеке и малтера у боји по жељи инвеститора.

Сва браварија и столарија би се изводила по димензијама из пројекта. Прозори, улазна и балконска врата би била шестокоморна, застакљена нискоемисионим стаклом – испуна аргоном  $4+12+4\text{mm}$ . Сва лимарска опшивања, солбанке, олуке и олучне вертикале би се извеле од бакарног лима  $d=0.55\text{mm}$ .

У објекту би били предвиђени шиделдимњачки канали димензија  $36\times 36\text{cm}$  са отвором  $\varnothing 20\text{cm}$ . Шиделдимњачки канали би се ван равни крова обложили фасадном обрадом и завршили лименом капом. Грејање ће бити на термалне пумпе.

#### 5. Анализа саобраћајног решења

За катастарску парцелу К.П. 4177 К.О. Врачар, Ђорђа Вајферта бр.24, Београд, израђено је Идејно решење објекта - **стамбена** зграда са 8 станова спратности По+П+2+Пс. У нивоу сутеренске етаже решено је паркирање возила у оквиру једне гараже са 9 паркинг места.

Решење стационарног саобраћаја урађено је у складу са нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.1 правила грађења саобраћајне мреже предметног плана а чиме је испуњен норматив за дефинисање минималног броја паркинг места у зависности од броја и намене посебних физичких делова, као и величина паркинг места и простора за маневрисање. Такође су испуњени и нормативи правилника о приступачности пројектовањем паркинг места за инвалиде.

Гаражи у сутерену се приступа из улице Ђорђа Вајферта преко колске грејане рампе ширине  $305\text{--}327\text{ cm}$  пада  $15\%$ , дужине  $25.60\text{m}$ , са апсолутне коте  $103.56$  (кота терена на улазу у рампу) до апсолутне коте  $100.12$  (кота подрумске етаже - гараже).

Овакво решење стационарног саобраћаја обезбеђује укупно 9 гаражних места.

Паркинг места су димензија  $250\text{--}278\times 500\text{cm}$  за паркинг места 1-5 а паркинг места 6-9 су на паркинг платформама димензија  $2\times 260/520\text{cm}$ , типа „DOUBLE PIT“ - хоризонтални .

Простори за маневрисање ширине  $619\times 1329\text{cm}$  и  $600\times 726\text{cm}$ , такође задовољава прописе у погледу ширине овог простора и несметано паркирање возила ходом унапред и ходом уназад.

#### 6. Правила прикључења на саобраћајну мрежу

Саобраћајна повезаност локације са градском саобраћајном мрежом остварена је преко постојеће улице Ђорђа Вајферта.

Колски приступ објекту планира се из улице Ђорђа Вајферта чија је регулациона ширина



8,05м.

(1,5м тротоар; 5,05м коловоз; 1,5м тротоар).

## ТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

Нови објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.

### 7. Водовод

Предметна локација налази се у I зони водоснабдевања.

У улици Ђорђа Вајферта постоји изграђена водоводна мрежа Ø150 мм. Објекат се прикључује на постојећу водоводну мрежу Ø 150мм, преко новог прикључка (1") Ø 25 mm проток воде Q=

4.50 lit.sec, а у складу са прописима и условима ЈКП "Београдски водовод и канализација". На свим спојевима и одвајањима предвиђају се шахови са одговарајућим вентилима.

Предвидети одстојања од других линијских објеката инфраструктуре, као и од грађевинских објеката у складу са прописима и условима ЈКП "Београдски водовод и канализација".

Планирани објекат прикључити на постојећу мрежу у складу са условима ЈКП „Београдски водовод и канализација“ Ф / 2157.

### 8. Канализација

Предметна локација припада Централном канализационом систему где је заступљен општи систем канализације.

У улици Ђорђа Вајферта се налази постојећа канализациона мрежа општег система Ø250мм. Предвиђен је прикључак планираног објекта на постојећу ул.фекалну канализацију Ø 250 mm (отпадне воде Q= 6.50 lit.sec).

За повезивање интерне мреже на градску канализацију пројектовати канализациони прикључак са граничним силазом на 1,5м од регулационе линије и каскадом од 60-300цм. Димензионисање је извршено према хидрауличком прорачуну.

Планирани објекат прикључити на постојећу мрежу у складу са условима ЈКП „Београдски водовод и канализација“ У 1085 .

### 9. Електроенергетика

Предметна локација предвиђена је да се снабдева електричном енергијом из постојеће КПК на објекту у ул.Михаила Гавриловића број 2 (Изворна ТС 10/0,4 kV РЕГ.БР.: В – 1758, Ђорђа Вајферта бб „ У ПАРКУ“ .

Изградити нов прикључак подземним каблом 1 kV тип ХРОО-ASJ 3x150+70mm<sup>2</sup>, од КПК на објекту у улици Михаила Гавриловића број 2 , до КПК коју је потребно уградити на фасади објекта. За прикључење лифта поставити посебну КПК. Постојећи надземни прикључак укинути. Поставити резервну кабловску канализацију до јавне површине.

Треба обезбедити 11 бројила ( 8 станова, 1 гаража, 1 лифт, 1 заједничка потрошња) активне енергије у чијем склопу се налази уређај за управљање тарифом смештеним у ОММ који испоручује и уграђује надлежна електродистрибуција и даје услове положаја мерног места. Напон на који се прикључује објекат: **0.4kV**

Макс. снаге по стамбеној јединици: **17.25kW**

Називна струја главних осигурача **25A**

Прикључне водове 1 kV извести подземно у рову потребних димензија, а све у складу са прописима и условима ЈП "Електродистрибуција Београд".

Планирани објекат прикључити на постојећу мрежу у складу са условима Електропривреде Србије – ЕПС Дистрибуција бр. 08.02-273742/2-2016 од 30.12.2016.године.

## **10. Топлификација – систем даљинског грејања**

Предметни простор припада грејним подручјима ТО «Нови Београд» и ТО «Коњарник» . Прикључење на систем даљинског грејања планираног стамбено-пословног објекта, предвидети са постојећег топловода Ø139/225 у улици Корнелија Станковића или са постојећег топловода Ø 114,3/200 у Ламартиновој улици.

Приликом пројектовања и изградње термотехничких водова и постројења у свему се треба придржавати прописа и осталих важећих техничких норматива и прописа машинске струке.

Прикључење планираног објекта као и услове и начин прикључења потребно је урадити у складу са условима ЈКП «Београдске електране» број IV-5494/2 од 26.10.2016.године.

Напомена: Предвиђено је грејање планираног објекта на термалне пумпе.

## **11. Уређење слободних површина**

Према важећем ПГР-у минимални проценат слободних површина мора бити минимум 55% од површине парцеле (287,65м<sup>2</sup>), а зелених површина у директном контакту са тлом минимум 15%( 78,45м<sup>2</sup>), те је у складу са истим, планирана зелена површина ( у директном контакту са тлом), укупне површине око 89.95м<sup>2</sup>, односно 17.20% од површине парцеле, док је укупна слободна површина око 291,65м<sup>2</sup>, односно 55,76% од укупне површине предметне КП.

## 12. Преглед остварених површина



# - ТАБЕЛАРНИ ПРИКАЗ ПОВРШИНА -

СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ  
ул. Ђорђа Вајферта 24  
кат.парцела 4177, К.О. Врачар

## НАМЕНА ПОВРШИНА - ПОДРУМ

| КОМУНИКАЦИЈЕ        |                               |           |
|---------------------|-------------------------------|-----------|
| 1а                  | комуникације - кер. плочице - | 189.02 м2 |
| 2а                  | предпростор - кер. плочице -  | 7.05 м2   |
| 3а                  | степениште - кер. плочице -   | 6.88 м2   |
| УКУПНО КОМУНИКАЦИЈЕ |                               | 202.95 м2 |

| ПАРКИНГ МЕСТА        |                         |           |
|----------------------|-------------------------|-----------|
|                      | паркинг место 01        | 12.50 м2  |
|                      | паркинг место 02        | 12.50 м2  |
|                      | паркинг место 03        | 12.50 м2  |
|                      | паркинг место 04        | 13.90 м2  |
|                      | паркинг место 05        | 13.90 м2  |
|                      | паркинг место 06 (доле) | 13.52 м2  |
|                      | паркинг место 07 (горе) | 13.52 м2  |
|                      | паркинг место 08 (доле) | 13.52 м2  |
|                      | паркинг место 09 (горе) | 13.52 м2  |
| УКУПНО ПАРКИНГ МЕСТА |                         | 119.38 м2 |

| ТЕХНИЧКЕ ПРОСТОРИЈЕ |                                |          |
|---------------------|--------------------------------|----------|
| 1                   | тех. просторија кер. плочице - | 3.70 м2  |
| 2                   | тех. просторија кер. плочице - | 20.70 м2 |
| ТЕХНИЧКЕ ПРОСТОРИЈЕ |                                | 24.40 м2 |

## ПОВРШИНЕ У ПОДРУМУ

|       |                     |           |
|-------|---------------------|-----------|
| БРУТО | УКУПНО              | 386.90 м2 |
| НЕТО  | КОМУНИКАЦИЈЕ        | 202.95 м2 |
|       | ПАРКИНГ МЕСТА       | 119.38 м2 |
|       | ТЕХНИЧКЕ ПРОСТОРИЈЕ | 24.40 м2  |
|       | УКУПНО НЕТО         | 346.73 м2 |

## НАМЕНА ПОВРШИНА - ПРИЗЕМЉЕ

| КОМУНИКАЦИЈЕ        |                             |          |
|---------------------|-----------------------------|----------|
| 1а                  | ветробран - кер. плочице -  | 4.43 м2  |
| 2а                  | степениште - кер. плочице - | 15.61 м2 |
| УКУПНО КОМУНИКАЦИЈЕ |                             | 20.04 м2 |

| СТАН 1 - двособни |                                |          |
|-------------------|--------------------------------|----------|
| 1                 | предсобље - паркет -           | 3.74 м2  |
| 2                 | кухиња - кер. плочице -        | 3.36 м2  |
| 3                 | дн.соба +трпезарија - паркет - | 18.48 м2 |
| 4                 | купатило - кер. плочице -      | 4.99 м2  |
| 5                 | соба - паркет -                | 13.11 м2 |
| УКУПНО СТАН 1     |                                | 43.68 м2 |

| СТАН 2 - двособни |                                |          |
|-------------------|--------------------------------|----------|
| 1                 | предсобље - паркет -           | 5.71 м2  |
| 2                 | кухиња - кер. плочице -        | 3.36 м2  |
| 3                 | дн.соба +трпезарија - паркет - | 23.16 м2 |
| 4                 | купатило - кер. плочице -      | 4.58 м2  |
| 5                 | соба - паркет -                | 18.02 м2 |
| 6                 | балкон - кер. плочице -        | 2.69 м2  |
| УКУПНО СТАН 2     |                                | 57.52 м2 |

| СТАН 3 - двоипособни |                                |          |
|----------------------|--------------------------------|----------|
| 1                    | предсобље - паркет -           | 3.24 м2  |
| 2                    | кухиња - кер. плочице -        | 4.07 м2  |
| 3                    | дн.соба +трпезарија - паркет - | 17.92 м2 |
| 4                    | дегажман - паркет -            | 3.65 м2  |
| 5                    | купатило - кер. плочице -      | 5.93 м2  |
| 6                    | соба - паркет -                | 8.74 м2  |
| 7                    | соба - паркет -                | 14.93 м2 |
| 8                    | лођа - кер. плочице -          | 4.19 м2  |
| УКУПНО СТАН 3        |                                | 62.67 м2 |

## ПОВРШИНЕ У ПРИЗЕМЉУ

|       |              |           |
|-------|--------------|-----------|
| БРУТО | УКУПНО       | 235.49 м2 |
| НЕТО  | СТАМБЕНО     | 163.87 м2 |
|       | КОМУНИКАЦИЈЕ | 20.04 м2  |
|       | УКУПНО НЕТО  | 183.91 м2 |

# - ТАБЕЛАРНИ ПРИКАЗ ПОВРШИНА -

СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ  
ул. Ђорђа Вајферта 24  
кат.парцела 4177, К.О. Врачар

## НАМЕНА ПОВРШИНА - 1. СПРАТ

| КОМУНИКАЦИЈЕ        |                             |          |  |
|---------------------|-----------------------------|----------|--|
| 1                   | степениште - кер. плочице - | 18.09 м2 |  |
| УКУПНО КОМУНИКАЦИЈЕ |                             | 18.09 м2 |  |

| СТАН 4 - четворособан |                            |           |  |
|-----------------------|----------------------------|-----------|--|
| 1                     | предсобље - паркет -       | 4.46 м2   |  |
| 2                     | WC - кер. плочице -        | 2.21 м2   |  |
| 3                     | дн.соба - паркет -         | 31.44 м2  |  |
| 4                     | трпезарија - паркет -      | 12.05 м2  |  |
| 5                     | кухиња - кер. плочице -    | 9.82 м2   |  |
| 6                     | балкон - кер. плочице -    | 9.25 м2   |  |
| 7                     | дегажман - паркет -        | 3.19 м2   |  |
| 8                     | купатило - кер. плочице -  | 6.07 м2   |  |
| 9                     | соба - паркет -            | 11.47 м2  |  |
| 10                    | соба - паркет -            | 11.32 м2  |  |
| 11                    | соба - паркет -            | 18.02 м2  |  |
| 12                    | купатило - кер. плочице -  | 7.25 м2   |  |
| 13                    | тераса - кер. плочице -    | 2.69 м2   |  |
| 14                    | вешарница - кер. плочице - | 2.57 м2   |  |
| УКУПНО СТАН 4         |                            | 131.81 м2 |  |

| СТАН 5 - двоипособни |                                |          |  |
|----------------------|--------------------------------|----------|--|
| 1                    | предсобље - паркет -           | 3.24 м2  |  |
| 2                    | кухиња - кер. плочице -        | 4.07 м2  |  |
| 3                    | дн.соба +трпезарија - паркет - | 17.92 м2 |  |
| 4                    | дегажман - паркет -            | 3.65 м2  |  |
| 5                    | купатило - кер. плочице -      | 5.93 м2  |  |
| 6                    | соба - паркет -                | 8.74 м2  |  |
| 5                    | соба - паркет -                | 14.93 м2 |  |
| 6                    | лођа - кер. плочице -          | 4.18 м2  |  |
| УКУПНО СТАН 5        |                                | 62.66 м2 |  |

## ПОВРШИНЕ НА СПРАТУ 1

|       |              |           |
|-------|--------------|-----------|
| БРУТО | УКУПНО       | 253.80 м2 |
| НЕТО  | СТАМБЕНО     | 194.47 м2 |
|       | КОМУНИКАЦИЈЕ | 18.09 м2  |
|       | УКУПНО НЕТО  | 212.56 м2 |

## НАМЕНА ПОВРШИНА - 2. СПРАТ

| КОМУНИКАЦИЈЕ        |                             |          |  |
|---------------------|-----------------------------|----------|--|
| 1                   | степениште - кер. плочице - | 18.09 м2 |  |
| УКУПНО КОМУНИКАЦИЈЕ |                             | 18.09 м2 |  |

| СТАН 6 - четворособан |                            |           |  |
|-----------------------|----------------------------|-----------|--|
| 1                     | предсобље - паркет -       | 4.46 м2   |  |
| 2                     | WC - кер. плочице -        | 2.21 м2   |  |
| 3                     | дн.соба - паркет -         | 31.44 м2  |  |
| 4                     | трпезарија - паркет -      | 12.05 м2  |  |
| 5                     | кухиња - кер. плочице -    | 9.82 м2   |  |
| 6                     | балкон - кер. плочице -    | 9.25 м2   |  |
| 7                     | дегажман - паркет -        | 3.19 м2   |  |
| 8                     | купатило - кер. плочице -  | 6.07 м2   |  |
| 9                     | соба - паркет -            | 11.47 м2  |  |
| 10                    | соба - паркет -            | 11.32 м2  |  |
| 11                    | соба - паркет -            | 18.02 м2  |  |
| 12                    | купатило - кер. плочице -  | 7.25 м2   |  |
| 13                    | тераса - кер. плочице -    | 2.69 м2   |  |
| 14                    | вешарница - кер. плочице - | 2.57 м2   |  |
| УКУПНО СТАН 6         |                            | 131.81 м2 |  |

| СТАН 7 - двоипособни |                                |          |  |
|----------------------|--------------------------------|----------|--|
| 1                    | предсобље - паркет -           | 3.24 м2  |  |
| 2                    | кухиња - кер. плочице -        | 4.07 м2  |  |
| 3                    | дн.соба +трпезарија - паркет - | 17.92 м2 |  |
| 4                    | дегажман - паркет -            | 3.65 м2  |  |
| 5                    | купатило - кер. плочице -      | 5.93 м2  |  |
| 6                    | соба - паркет -                | 8.74 м2  |  |
| 5                    | соба - паркет -                | 14.93 м2 |  |
| 6                    | лођа - кер. плочице -          | 4.18 м2  |  |
| УКУПНО СТАН 7        |                                | 62.66 м2 |  |

## ПОВРШИНЕ НА СПРАТУ 2

|       |              |           |
|-------|--------------|-----------|
| БРУТО | УКУПНО       | 253.80 м2 |
| НЕТО  | СТАМБЕНО     | 194.47 м2 |
|       | КОМУНИКАЦИЈЕ | 18.09 м2  |
|       | УКУПНО НЕТО  | 212.56 м2 |

## - ТАБЕЛАРНИ ПРИКАЗ ПОВРШИНА -

СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ  
ул. Ђорђа Вајферта 24  
кат.парцела 4177, К.О. Врачар

### НАМЕНА ПОВРШИНА - ПОВУЧЕНИ СПРАТ

| КОМУНИКАЦИЈЕ        |            |                  |         |
|---------------------|------------|------------------|---------|
| 1                   | степениште | - кер. плочице - | 3.31 м2 |
| УКУПНО КОМУНИКАЦИЈЕ |            |                  | 3.31 м2 |

| СТАН 8 - петособни |            |                  |           |
|--------------------|------------|------------------|-----------|
| 1                  | предсобље  | - паркет -       | 6.18 м2   |
| 2                  | WC         | - кер. плочице - | 3.36 м2   |
| 3                  | дн.соба    | - паркет -       | 44.86 м2  |
| 4                  | кухиња     | - кер. плочице - | 9.82 м2   |
| 5                  | трпезарија | - паркет -       | 12.05 м2  |
| 6                  | дегажман   | - паркет -       | 13.18 м2  |
| 7                  | купатило   | - кер. плочице - | 4.74 м2   |
| 8                  | соба       | - паркет -       | 12.38 м2  |
| 9                  | соба       | - паркет -       | 11.08 м2  |
| 10                 | соба       | - паркет -       | 13.39 м2  |
| 11                 | соба       | - паркет -       | 15.21 м2  |
| 12                 | купатило   | - кер. плочице - | 7.25 м2   |
| 13                 | балкон     | - кер. плочице - | 2.69 м2   |
| 14                 | тераса     | - кер. плочице - | 23.38 м2  |
| 15                 | тераса     | - кер. плочице - | 20.55 м2  |
| УКУПНО СТАН 8      |            |                  | 200.12 м2 |

### ПОВРШИНЕ НА ПОВУЧЕНОМ СПРАТУ

|             |              |           |
|-------------|--------------|-----------|
| БРУТО       | УКУПНО       | 253.79 м2 |
| НЕТО        | СТАМБЕНО     | 200.12 м2 |
|             | КОМУНИКАЦИЈЕ | 3.31 м2   |
| УКУПНО НЕТО |              | 203.43 м2 |



# - ТАБЕЛАРНИ ПРИКАЗ ПОВРШИНА -

СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ  
ул. Ђорђа Вајферта 24  
кат.парцела 4177, К.О. Врачар

| СТАМБЕНО        |                |           |
|-----------------|----------------|-----------|
| 1               | подрум         | 0 м2      |
| 2               | приземље       | 163.87 м2 |
| 3               | спрат 1        | 194.47 м2 |
| 4               | спрат 2        | 194.47 м2 |
| 5               | повучени спрат | 200.12 м2 |
| УКУПНО СТАМБЕНО |                | 752.93 м2 |

| СТАНОВИ |        |                |           |
|---------|--------|----------------|-----------|
| 1       | стан 1 | приземље       | 43.68 м2  |
| 2       | стан 2 | приземље       | 57.52 м2  |
| 3       | стан 3 | приземље       | 62.67 м2  |
| 4       | стан 4 | спрат 1        | 131.81 м2 |
| 5       | стан 5 | спрат 1        | 62.66 м2  |
| 6       | стан 6 | спрат 2        | 131.81 м2 |
| 7       | стан 7 | спрат 2        | 62.66 м2  |
| 8       | стан 8 | повучени спрат | 200.12 м2 |
| УКУПНО  |        | СТАНОВИ        | 752.93 м2 |

| КОМУНИКАЦИЈЕ |                |                        |
|--------------|----------------|------------------------|
| 1            | подрум         | 202.95 м2              |
| 2            | приземље       | 20.04 м2               |
| 3            | спрат 1        | 18.09 м2               |
| 4            | спрат 2        | 18.09 м2               |
| 5            | повучени спрат | 3.31 м2                |
| УКУПНО       |                | КОМУНИКАЦИЈЕ 262.48 м2 |

| ТЕХНИЧКЕ ПРОСТОРИЈЕ |        |                              |
|---------------------|--------|------------------------------|
| 1                   | подрум | 24.40 м2                     |
| УКУПНО              |        | ТЕХНИЧКЕ ПРОСТОРИЈЕ 24.40 м2 |

| ПАРКИНГ МЕСТА |        |                         |
|---------------|--------|-------------------------|
| 1             | подрум | 119.38 м2               |
| УКУПНО        |        | ПАРКИНГ МЕСТА 119.38 м2 |

| НЕТО ПОВРШИНЕ        |                |            |
|----------------------|----------------|------------|
| 1                    | подрум         | 346.73 м2  |
| 2                    | приземље       | 183.91 м2  |
| 3                    | спрат 1        | 212.56 м2  |
| 4                    | спрат 2        | 212.56 м2  |
| 5                    | повучени спрат | 203.43 м2  |
| УКУПНО НЕТО ПОВРШИНЕ |                | 1159.19 м2 |

| БРУТО ПОВРШИНЕ        |                |            |
|-----------------------|----------------|------------|
| 1                     | подрум         | 386.90 м2  |
| 2                     | приземље       | 235.49 м2  |
| 3                     | спрат 1        | 253.80 м2  |
| 4                     | спрат 2        | 253.80 м2  |
| 5                     | повучени спрат | 253.79 м2  |
| укупно подземно       |                | 386.90 м2  |
| укупно надземно       |                | 996.88 м2  |
| УКУПНО БРУТО ПОВРШИНЕ |                | 1383.78 м2 |

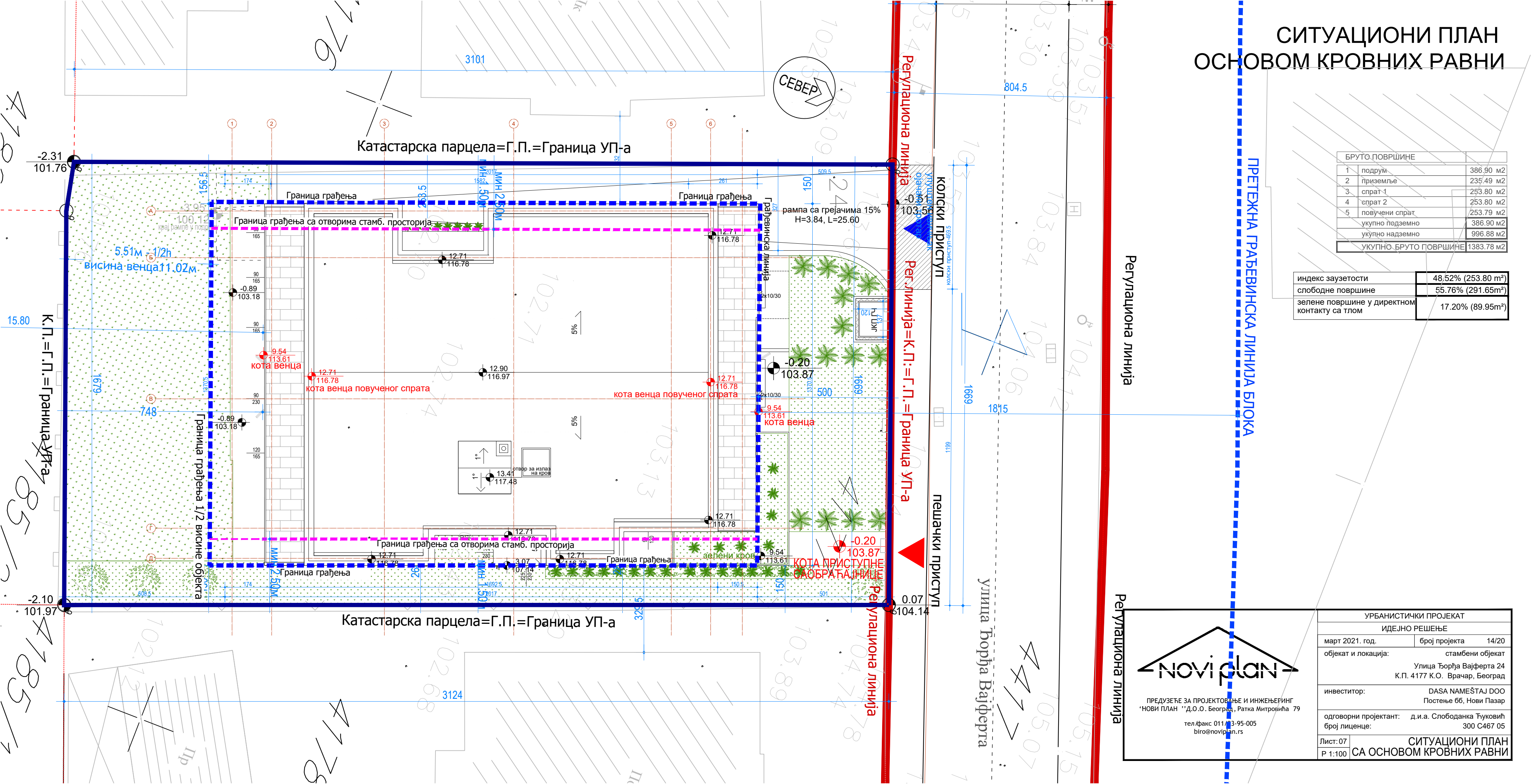
**Б. АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ**  
**ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ**

СИТУАЦИОНИ ПЛАН  
ОСНОВОМ КРОВНИХ РАВНИ

| БРУТО ПОВРШИНЕ        |                |            |
|-----------------------|----------------|------------|
| 1                     | подрум         | 386.90 м2  |
| 2                     | приземље       | 235.49 м2  |
| 3                     | спрат 1        | 253.80 м2  |
| 4                     | спрат 2        | 253.80 м2  |
| 5                     | повучени спрат | 253.79 м2  |
| укупно подземно       |                | 386.90 м2  |
| укупно надземно       |                | 996.88 м2  |
| УКУПНО БРУТО ПОВРШИНЕ |                | 1383.78 м2 |

|                                              |                    |
|----------------------------------------------|--------------------|
| индекс заузетости                            | 48.52% (253.80 м²) |
| слободне површине                            | 55.76% (291.65м²)  |
| зелене површине у директном контакту са тлом | 17.20% (89.95м²)   |

| УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ |                                             |                                                                              |
|-----------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ         |                                             |                                                                              |
| март 2021. год.       | број пројекта                               | 14/20                                                                        |
| објекат и локација:   |                                             | стамбени објект<br>Улица Ђорђа Вајферта 24<br>К.П. 4177 К.О. Врачар, Београд |
| инвеститор:           |                                             | DASA NAMEŠTAJ DOO<br>Постење бб, Нови Пазар                                  |
| одговорни пројектант: |                                             | д.и.а. Слободанка Ђуковић<br>број лиценце: 300 С467 05                       |
| Лист: 07              | СИТУАЦИОНИ ПЛАН<br>СА ОСНОВОМ КРОВНИХ РАВНИ |                                                                              |
| Р 1:100               |                                             |                                                                              |



ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИНЖЕЊЕРИНГ  
"НОВИ ПЛАН" Д.О.О. Београд, Ратка Митровића 79  
тел/факс 011/33-95-005  
biro@noviplan.rs

ОСНОВА ПОДРУМА  
Р 1:100

НАМЕНА ПОВРШИНА - ПОДРУМ

| КОМУНИКАЦИЈЕ        |                               |           |
|---------------------|-------------------------------|-----------|
| 1а                  | комуникације - кер. плочице - | 189.02 м2 |
| 2а                  | предпростор - кер. плочице -  | 7.05 м2   |
| 3а                  | степениште - кер. плочице -   | 6.88 м2   |
| УКУПНО КОМУНИКАЦИЈЕ |                               | 202.95 м2 |

| ПАРКИНГ МЕСТА           |  |           |
|-------------------------|--|-----------|
| паркинг место 01        |  | 12.50 м2  |
| паркинг место 02        |  | 12.50 м2  |
| паркинг место 03        |  | 12.50 м2  |
| паркинг место 04        |  | 13.90 м2  |
| паркинг место 05        |  | 13.90 м2  |
| паркинг место 06 (доле) |  | 13.52 м2  |
| паркинг место 07 (горе) |  | 13.52 м2  |
| паркинг место 08 (доле) |  | 13.52 м2  |
| паркинг место 09 (горе) |  | 13.52 м2  |
| УКУПНО ПАРКИНГ МЕСТА    |  | 119.38 м2 |

| ТЕХНИЧКЕ ПРОСТОРИЈЕ |                                |          |
|---------------------|--------------------------------|----------|
| 1                   | тех. просторија кер. плочице - | 3.70 м2  |
| 2                   | тех. просторија кер. плочице - | 20.70 м2 |
| ТЕХНИЧКЕ ПРОСТОРИЈЕ |                                | 24.40 м2 |

| ПОВРШИНЕ У ПОДРУМУ |                     |           |
|--------------------|---------------------|-----------|
| БРУТО              | УКУПНО              | 386.90 м2 |
| НЕТО               | КОМУНИКАЦИЈЕ        | 202.95 м2 |
|                    | ПАРКИНГ МЕСТА       | 119.38 м2 |
|                    | ТЕХНИЧКЕ ПРОСТОРИЈЕ | 24.40 м2  |
| УКУПНО НЕТО        |                     | 346.73 м2 |

| УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ |                |                                                                               |
|-----------------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ         |                |                                                                               |
| март 2021. год.       | број пројекта  | 14/20                                                                         |
| објекат и локација:   |                | стамбени објекат<br>Улица Ђорђа Вајферта 24<br>К.П. 4177 К.О. Врачар, Београд |
| инвеститор:           |                | DASA NAMEŠTAJ DOO<br>Постење бб, Нови Пазар                                   |
| одговорни пројектант: |                | д.и.а. Слободанка Ђуковић<br>број лиценце: 300 С467 05                        |
| Лист: 08<br>Р 1:100   | ОСНОВА ПОДРУМА |                                                                               |



ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИНЖЕЊЕРИНГ  
"НОВИ ПЛАН" Д.О.О. Београд, Ратка Митровића 79  
тел/факс 011/23-95-005  
biro@noviplan.rs

ПРЕТЕЖНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА БЛОКА

Регулациона линија

Регулациона линија

улица Ђорђа Вајферта

СЕВЕР

Катастарска парцела=Г.П.=Граница УП-а

Катастарска парцела=Г.П.=Граница УП-а

Граница грађења

Граница грађења

рампа са грејачима 15%  
H=3.84, L=25.60

мин 1.50m

мин 1.50m

К.П.=Г.П.=Граница УП-а



ОСНОВА ПРИЗЕМЉА  
Р 1:100

НАМЕНА ПОВРШИНА - ПРИЗЕМЉЕ

| КОМУНИКАЦИЈЕ |            |                  |          |
|--------------|------------|------------------|----------|
| 1а           | ветробран  | - кер. плочице - | 4.43 м2  |
| 2а           | степениште | - кер. плочице - | 15.61 м2 |
| УКУПНО       |            | КОМУНИКАЦИЈЕ     | 20.04 м2 |

| СТАН 1 - двособни |                     |                  |          |
|-------------------|---------------------|------------------|----------|
| 1                 | предсобље           | - паркет -       | 3.74 м2  |
| 2                 | кухиња              | - кер. плочице - | 3.36 м2  |
| 3                 | дн.соба +трпезарија | - паркет -       | 18.48 м2 |
| 4                 | купатило            | - кер. плочице - | 4.99 м2  |
| 5                 | соба                | - паркет -       | 13.11 м2 |
| УКУПНО            |                     | СТАН 1           | 43.68 м2 |

| СТАН 2 - двособни |                     |                  |          |
|-------------------|---------------------|------------------|----------|
| 1                 | предсобље           | - паркет -       | 5.71 м2  |
| 2                 | кухиња              | - кер. плочице - | 3.36 м2  |
| 3                 | дн.соба +трпезарија | - паркет -       | 23.16 м2 |
| 4                 | купатило            | - кер. плочице - | 4.58 м2  |
| 5                 | соба                | - паркет -       | 18.02 м2 |
| 6                 | балкон              | - кер. плочице - | 2.69 м2  |
| УКУПНО            |                     | СТАН 2           | 57.52 м2 |

| СТАН 3 - двоипособни |                     |                  |          |
|----------------------|---------------------|------------------|----------|
| 1                    | предсобље           | - паркет -       | 3.24 м2  |
| 2                    | кухиња              | - кер. плочице - | 4.07 м2  |
| 3                    | дн.соба +трпезарија | - паркет -       | 17.92 м2 |
| 4                    | дегажман            | - паркет -       | 3.65 м2  |
| 5                    | купатило            | - кер. плочице - | 5.93 м2  |
| 6                    | соба                | - паркет -       | 8.74 м2  |
| 7                    | соба                | - паркет -       | 14.93 м2 |
| 8                    | лођа                | - кер. плочице - | 4.19 м2  |
| УКУПНО               |                     | СТАН 3           | 62.67 м2 |

ПОВРШИНЕ У ПРИЗЕМЉУ

|       |              |           |
|-------|--------------|-----------|
| БРУТО | УКУПНО       | 235.49 м2 |
| НЕТО  | СТАМБЕНО     | 163.87 м2 |
|       | КОМУНИКАЦИЈЕ | 20.04 м2  |
|       | УКУПНО НЕТО  | 183.91 м2 |

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

|                       |               |                                                                              |
|-----------------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------|
| март 2021. год.       | број пројекта | 14/20                                                                        |
| објекат и локација:   |               | стамбени објект<br>Улица Ђорђа Вајферта 24<br>К.П. 4177 К.О. Врачар, Београд |
| инвеститор:           |               | DASA NAMEŠTAJ DOO<br>Постење бб, Нови Пазар                                  |
| одговорни пројектант: |               | д.и.а. Слободанка Ђуковић                                                    |
| број лиценце:         |               | 300 С467 05                                                                  |

Лист: 09  
Р 1:100

ОСНОВА ПРИЗЕМЉА

ПРЕТЕЖНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА БЛОКА

Регулациона линија

Регулациона линија



ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИНЖЕЊЕРИНГ  
"НОВИ ПЛАН" Д.О.О. Београд, Ратка Митровића 79  
тел/факс 011/23-95-005  
biro@noviplan.rs

Улица Ђорђа Вајферта

колски приступ

пешачки приступ

Регулациона линија

Регулациона линија

Регулациона линија

СЕВЕР

Катастарска парцела=Г.П.=Граница УП-а

Катастарска парцела=Г.П.=Граница УП-а

Граница грађења

Граница грађења

Граница грађења

Граница грађења са отворима стамб. просторија

Граница грађења са отворима стамб. просторија

Граница грађења

Граница грађења

рампа са грејачима 15%  
H=3.84, L=25.60

КОТА ПРИСТУПНЕ  
ПОБРАТАРИЈЕ

-2.31  
101.76

15.80

-2.10  
101.97

К.П.=Г.П.=Граница УП-а

185

185

185

185



ОСНОВА ПРВОГ СПРАТА  
P 1:100

НАМЕНА ПОВРШИНА - 1. СПРАТ

| КОМУНИКАЦИЈЕ        |                             |          |
|---------------------|-----------------------------|----------|
| 1                   | степениште - кер. плочице - | 18.09 м2 |
| УКУПНО КОМУНИКАЦИЈЕ |                             | 18.09 м2 |

| СТАН 4 - четворособан |                            |           |
|-----------------------|----------------------------|-----------|
| 1                     | предсобље - паркет -       | 4.46 м2   |
| 2                     | WC - кер. плочице -        | 2.21 м2   |
| 3                     | дн.соба - паркет -         | 31.44 м2  |
| 4                     | трпезарија - паркет -      | 12.05 м2  |
| 5                     | кухinja - кер. плочице -   | 9.82 м2   |
| 6                     | балкон - кер. плочице -    | 9.25 м2   |
| 7                     | дегажман - паркет -        | 3.19 м2   |
| 8                     | купатило - кер. плочице -  | 6.07 м2   |
| 9                     | соба - паркет -            | 11.47 м2  |
| 10                    | соба - паркет -            | 11.32 м2  |
| 11                    | соба - паркет -            | 18.02 м2  |
| 12                    | купатило - кер. плочице -  | 7.25 м2   |
| 13                    | тераса - кер. плочице -    | 2.69 м2   |
| 14                    | вешарница - кер. плочице - | 2.57 м2   |
| УКУПНО СТАН 4         |                            | 131.81 м2 |

| СТАН 5 - двоипособни |                                 |          |
|----------------------|---------------------------------|----------|
| 1                    | предсобље - паркет -            | 3.24 м2  |
| 2                    | кухinja - кер. плочице -        | 4.07 м2  |
| 3                    | дн.соба + трпезарија - паркет - | 17.92 м2 |
| 4                    | дегажман - паркет -             | 3.65 м2  |
| 5                    | купатило - кер. плочице -       | 5.93 м2  |
| 6                    | соба - паркет -                 | 8.74 м2  |
| 5                    | соба - паркет -                 | 14.93 м2 |
| 6                    | лођа - кер. плочице -           | 4.18 м2  |
| УКУПНО СТАН 5        |                                 | 62.66 м2 |

ПОВРШИНЕ НА СПРАТУ 1

|       |              |           |
|-------|--------------|-----------|
| БРУТО | УКУПНО       | 253.80 м2 |
| НЕТО  | СТАМБЕНО     | 194.47 м2 |
|       | КОМУНИКАЦИЈЕ | 18.09 м2  |
|       | УКУПНО НЕТО  | 212.56 м2 |

| УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ |                                                                              |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ         |                                                                              |
| март 2021. год.       | број пројекта 14/20                                                          |
| објекат и локација:   | стамбени објект<br>Улица Ђорђа Вајферта 24<br>К.П. 4177 К.О. Врачар, Београд |
| инвеститор:           | DASA NAMEŠTAJ DOO<br>Постење бб, Нови Пазар                                  |
| одговорни пројектант: | д.и.а. Слободанка Ђуковић                                                    |
| број лиценце:         | 300 С467 05                                                                  |
| Лист: 10<br>P 1:100   | ОСНОВА ПРВОГ СПРАТА                                                          |



ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИНЖЕЊЕРИНГ  
"НОВИ ПЛАН" Д.О.О. Београд, Ратка Митровића 79  
тел/факс 011/33-95-005  
bиро@noviplan.rs

ПРЕТЕЖНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА БЛОКА

Регулациона линија

Регулациона линија

колски приступ

пешачки приступ

улица Ђорђа Вајферта

Регулациона линија

Рег. линија=К.П.=Г.П.=Граница УП-а

Регулациона линија

СЕВЕР

Катастарска парцела=Г.П.=Граница УП-а

Катастарска парцела=Г.П.=Граница УП-а

Граница грађења

Граница грађења са отворима стамб. просторија

Граница грађења

Граница грађења

Граница грађења са отворима стамб. просторија

Граница грађења

Граница грађења

5.51м - 1/2h  
висина венца11.02м

Граница грађења 1/2 висине објекта

К.П.=Г.П.=Граница УП-а





ОСНОВА ПОВУЧЕНОГ СПРАТА  
P 1:100

НАМЕНА ПОВРШИНА - ПОВУЧЕНИ СПРАТ

| КОМУНИКАЦИЈЕ        |            |                  |         |
|---------------------|------------|------------------|---------|
| 1                   | степениште | - кер. плочице - | 3.31 м2 |
| УКУПНО КОМУНИКАЦИЈЕ |            |                  | 3.31 м2 |

| СТАН 8 - петособни |            |                  |           |
|--------------------|------------|------------------|-----------|
| 1                  | предсобље  | - паркет -       | 6.18 м2   |
| 2                  | WC         | - кер. плочице - | 3.36 м2   |
| 3                  | дн.соба    | - паркет -       | 44.86 м2  |
| 4                  | кухиња     | - кер. плочице - | 9.82 м2   |
| 5                  | трпезарија | - паркет -       | 12.05 м2  |
| 6                  | дегажман   | - паркет -       | 13.18 м2  |
| 7                  | купатило   | - кер. плочице - | 4.74 м2   |
| 8                  | соба       | - паркет -       | 12.38 м2  |
| 9                  | соба       | - паркет -       | 11.08 м2  |
| 10                 | соба       | - паркет -       | 13.39 м2  |
| 11                 | соба       | - паркет -       | 15.21 м2  |
| 12                 | купатило   | - кер. плочице - | 7.25 м2   |
| 13                 | балкон     | - кер. плочице - | 2.69 м2   |
| 14                 | тераса     | - кер. плочице - | 23.38 м2  |
| 15                 | тераса     | - кер. плочице - | 20.55 м2  |
| УКУПНО СТАН 8      |            |                  | 200.12 м2 |

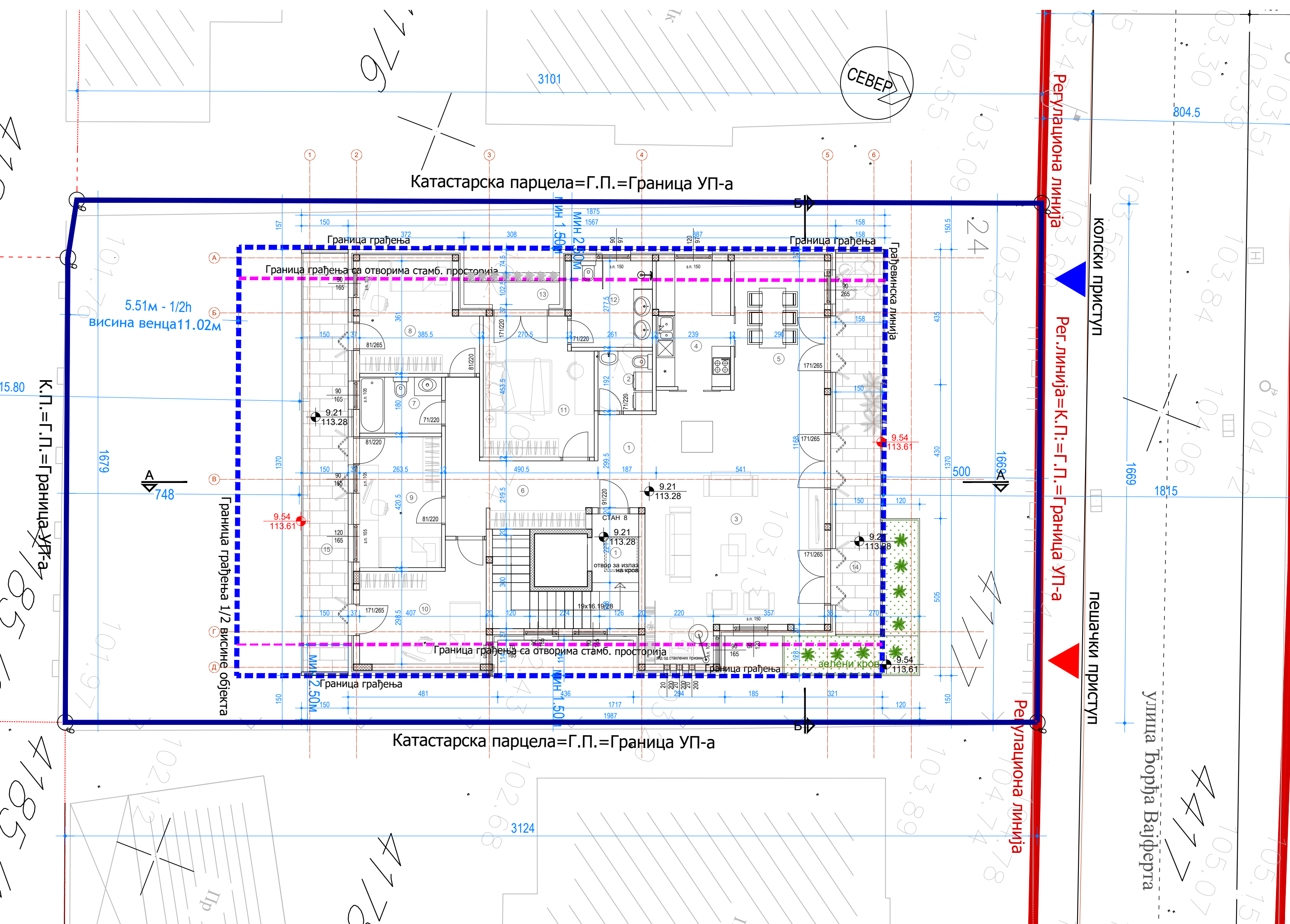
ПОВРШИНЕ НА ПОВУЧЕНОМ СПРАТУ

|       |              |           |
|-------|--------------|-----------|
| БРУТО | УКУПНО       | 253.79 м2 |
| НЕТО  | СТАМБЕНО     | 200.12 м2 |
|       | КОМУНИКАЦИЈЕ | 3.31 м2   |
|       | УКУПНО НЕТО  | 203.43 м2 |

| УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ |                         |                                                                              |
|-----------------------|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ         |                         |                                                                              |
| март 2021. год.       | број пројекта           | 14/20                                                                        |
| објект и локација:    |                         | стамбени објект<br>Улица Ђорђа Вајферта 24<br>К.П. 4177 К.О. Врачар, Београд |
| инвеститор:           |                         | DASA NAMEŠTAJ DOO<br>Постење бб, Нови Пазар                                  |
| одговорни пројектант: |                         | д.и.а. Слободанка Ђуковић                                                    |
| број лиценце:         |                         | 300 С467 05                                                                  |
| Лист: 12              | ОСНОВА ПОВУЧЕНОГ СПРАТА |                                                                              |
| P 1:100               |                         |                                                                              |



ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИНЖЕЊЕРИНГ  
"НОВИ ПЛАН" Д.О.О. Београд, Ратка Митровића 79  
тел/факс 011/23-95-005  
bиро@noviplan.rs



ПРЕТЕЖНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА БЛОКА

Регулациона линија

Регулациона линија

колски приступ

пешачки приступ

Улица Ђорђа Вајферта

Регулациона линија

Рег. линија=К.П.=Г.П.=Граница УП-а

Регулациона линија

Катастарска парцела=Г.П.=Граница УП-а

Катастарска парцела=Г.П.=Граница УП-а

К.П.=Г.П.=Граница УП-а



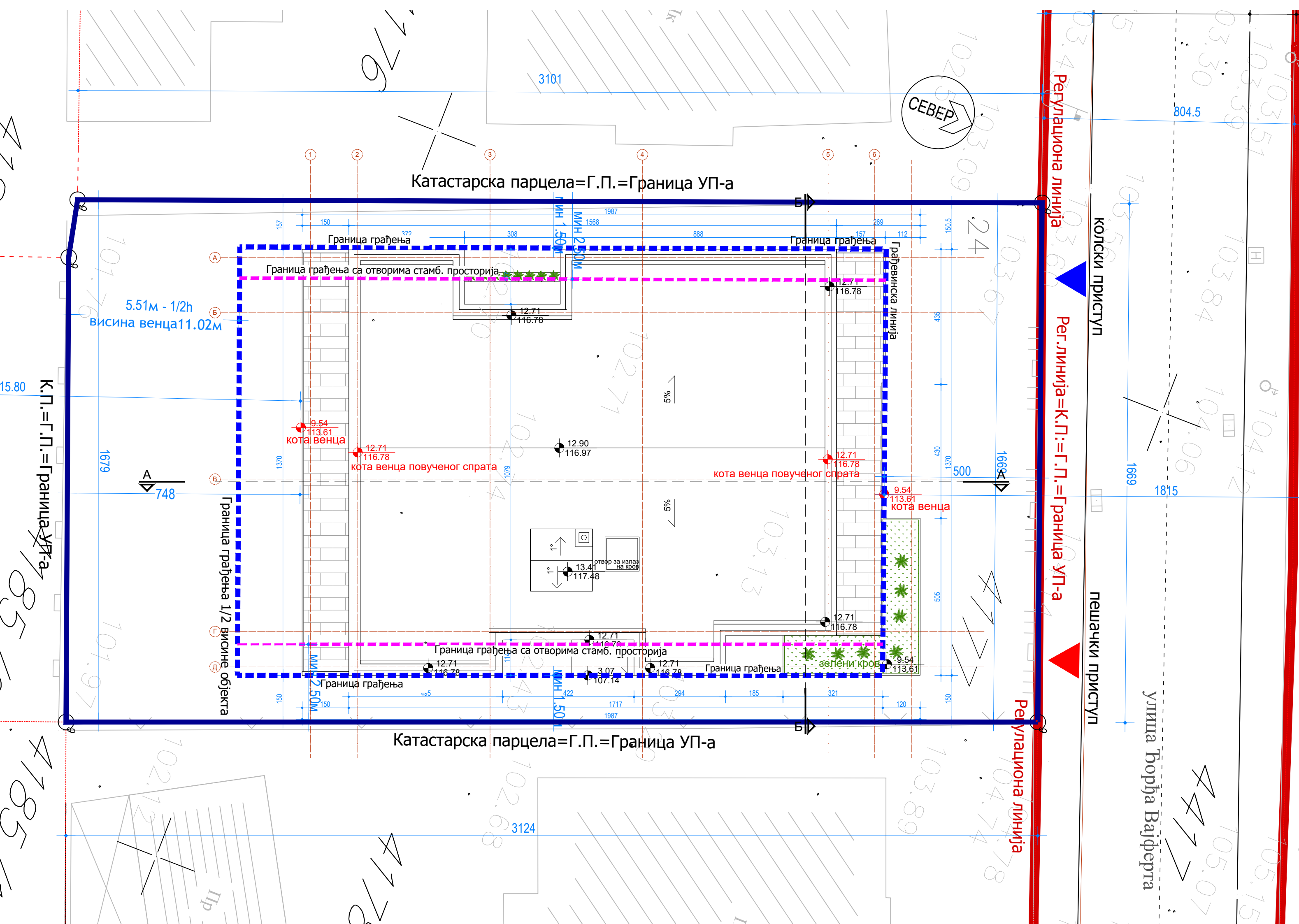
ОСНОВА КРОВНИХ РАВНИ  
Р 1:100

ПРЕТЕЖНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА БЛОКА

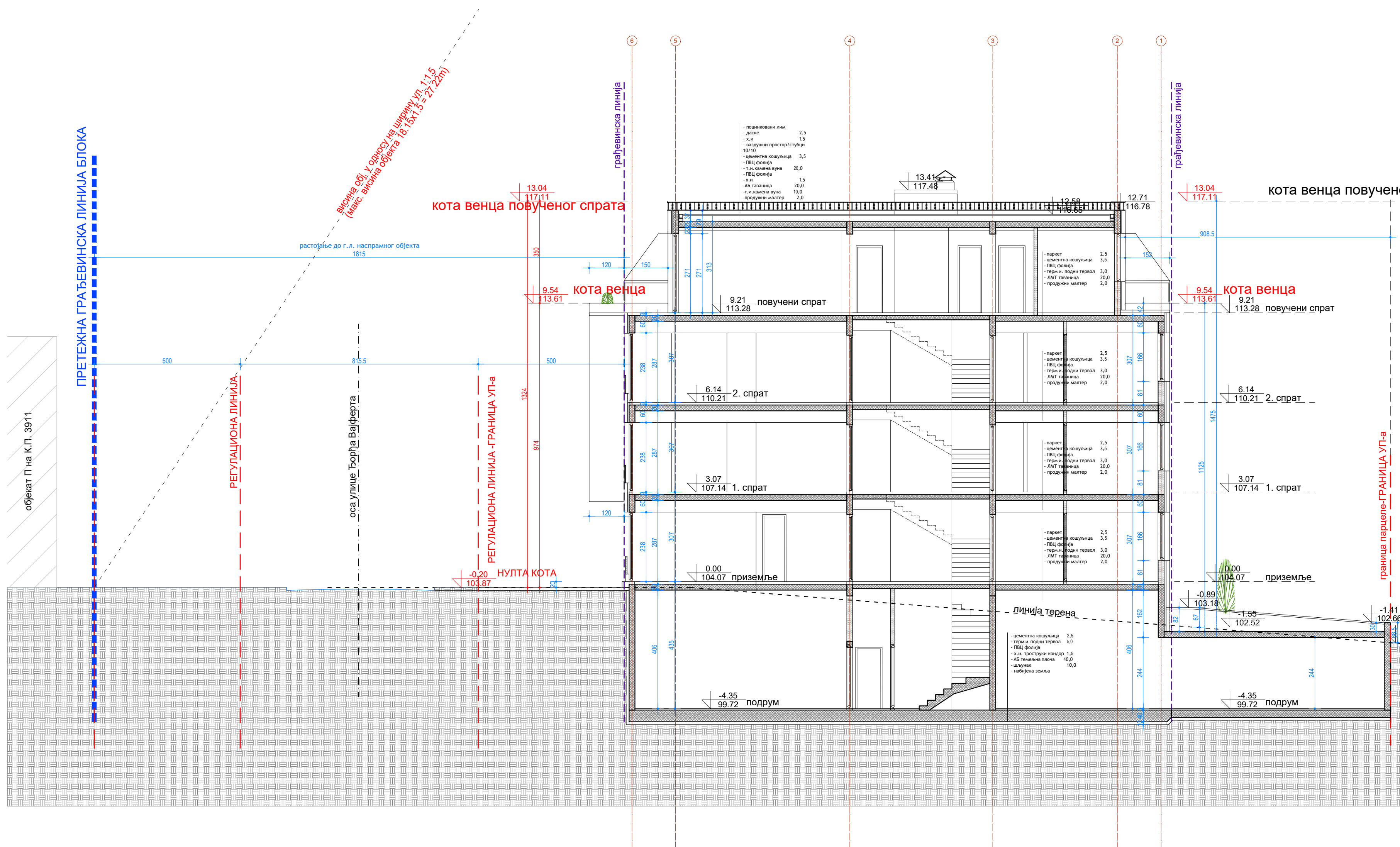


ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИНЖЕЊЕРИНГ  
"НОВИ ПЛАН" "Д.О.О. Београд, Ратка Митровића 79  
тел/факс 011/33-95-005  
biro@noviplan.rs

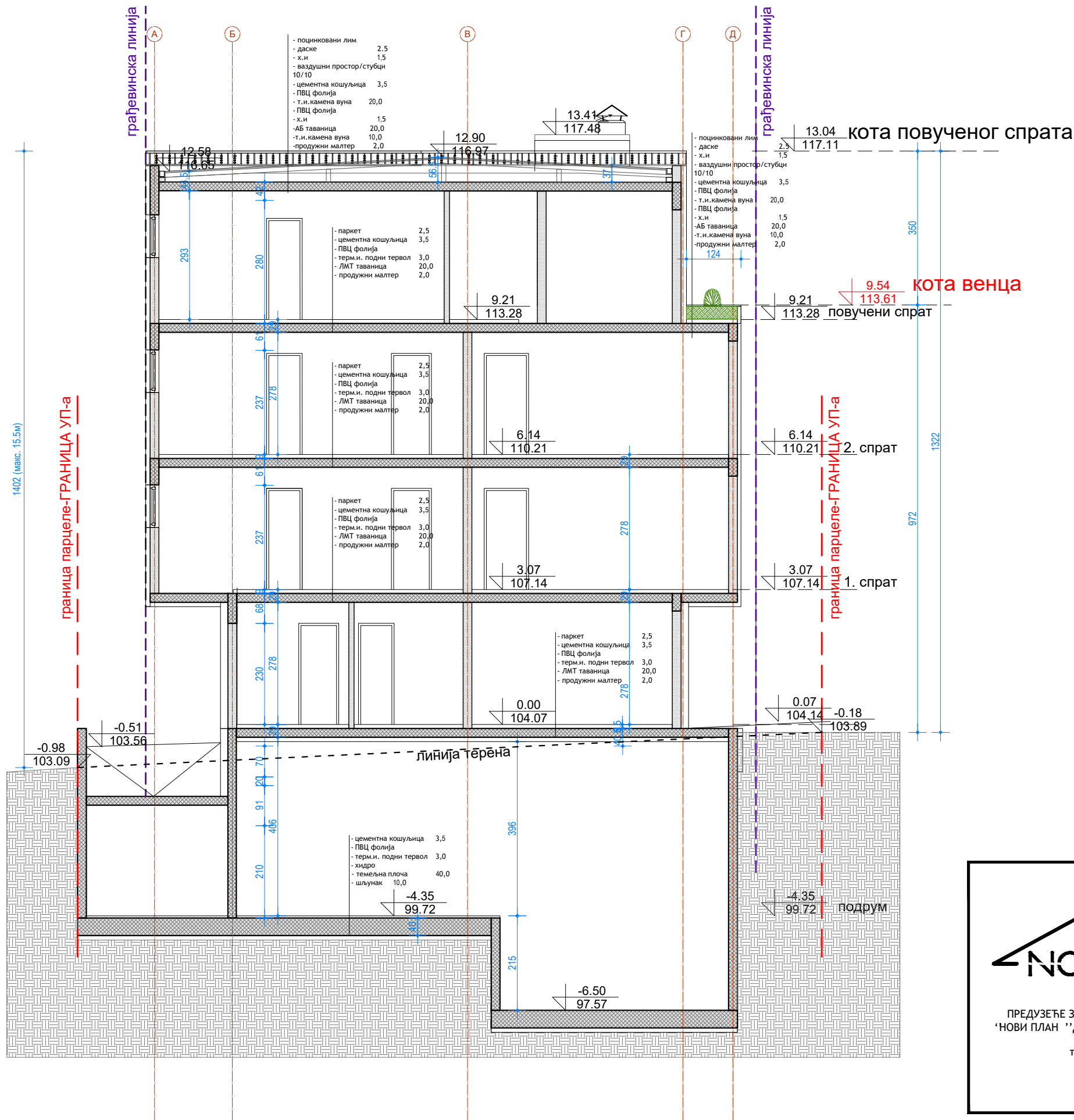
| УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ |                      |                                                                               |
|-----------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ         |                      |                                                                               |
| март 2021. год.       | број пројекта        | 14/20                                                                         |
| објекат и локација:   |                      | стамбени објекат<br>Улица Ђорђа Вајферта 24<br>К.П. 4177 К.О. Врачар, Београд |
| инвеститор:           |                      | DASA NAMEŠTAJ DOO<br>Постење бб, Нови Пазар                                   |
| одговорни пројектант: |                      | д.и.а. Слободанка Ћуковић                                                     |
| број лиценце:         |                      | 300 С467 05                                                                   |
| Лист: 13<br>Р 1:100   | ОСНОВА КРОВНИХ РАВНИ |                                                                               |



|                                                                                          |                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
|     |                                             |
| ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИНЖЊЕРИНГ<br>'НОВИ ПЛАН' "Д.О.О. Београд, Ратка Митровића 79 |                                             |
| -2.10<br>01.97                                                                           | тел/факс 011/23-95-005<br>biro@noviplan.rs  |
|                                                                                          |                                             |
| <b>УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ</b>                                                             |                                             |
| <b>ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ</b>                                                                     |                                             |
| март 2021. год.                                                                          | број пројекта 14/20                         |
| објект и локација:                                                                       |                                             |
| стамбени објект                                                                          |                                             |
| Улица Ђорђа Вајферта 24<br>К.П. 4177 К.О. Врачар, Београд                                |                                             |
| инвеститор:                                                                              | DASA NAMEŠTAJ DOO<br>Постоње 66, Нови Пазар |
| одговорни пројектант:                                                                    | д.и.а. Слободанка Ђуковић                   |
| број лиценце:                                                                            | 300 С467 05                                 |
| Лист: 14                                                                                 | <b>ПРЕСЕК А-А</b>                           |
| Р 1:100                                                                                  |                                             |



ПРЕСЕК В-В  
Р 1:100





ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИНЖЕЊЕРИНГ  
"НОВИ ПЛАН" Д.О.О. Београд, Ратка Митровића 79  
тел./факс 011/23-95-005  
buro@noviplan.rs

| УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ |               |                                                                              |
|-----------------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------|
| ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ         |               |                                                                              |
| март 2021. год.       | број пројекта | 14/20                                                                        |
| објекат и локација:   |               | стамбени објект<br>Улица Ђорђа Вајферта 24<br>К.П. 4177 К.О. Врачар, Београд |
| инвеститор:           |               | DASA NAMEŠTAJ DOO<br>Постење бб, Нови Пазар                                  |
| одговорни пројектант: |               | д.и.а. Слободанка Ђуковић                                                    |
| број лиценце:         |               | 300 С467 05                                                                  |
| Лист: 15              | ПРЕСЕК В-В    |                                                                              |
| Р 1:100               |               |                                                                              |





СЕВЕРОЗАПАДНА ФАСАДА  
P 1:100

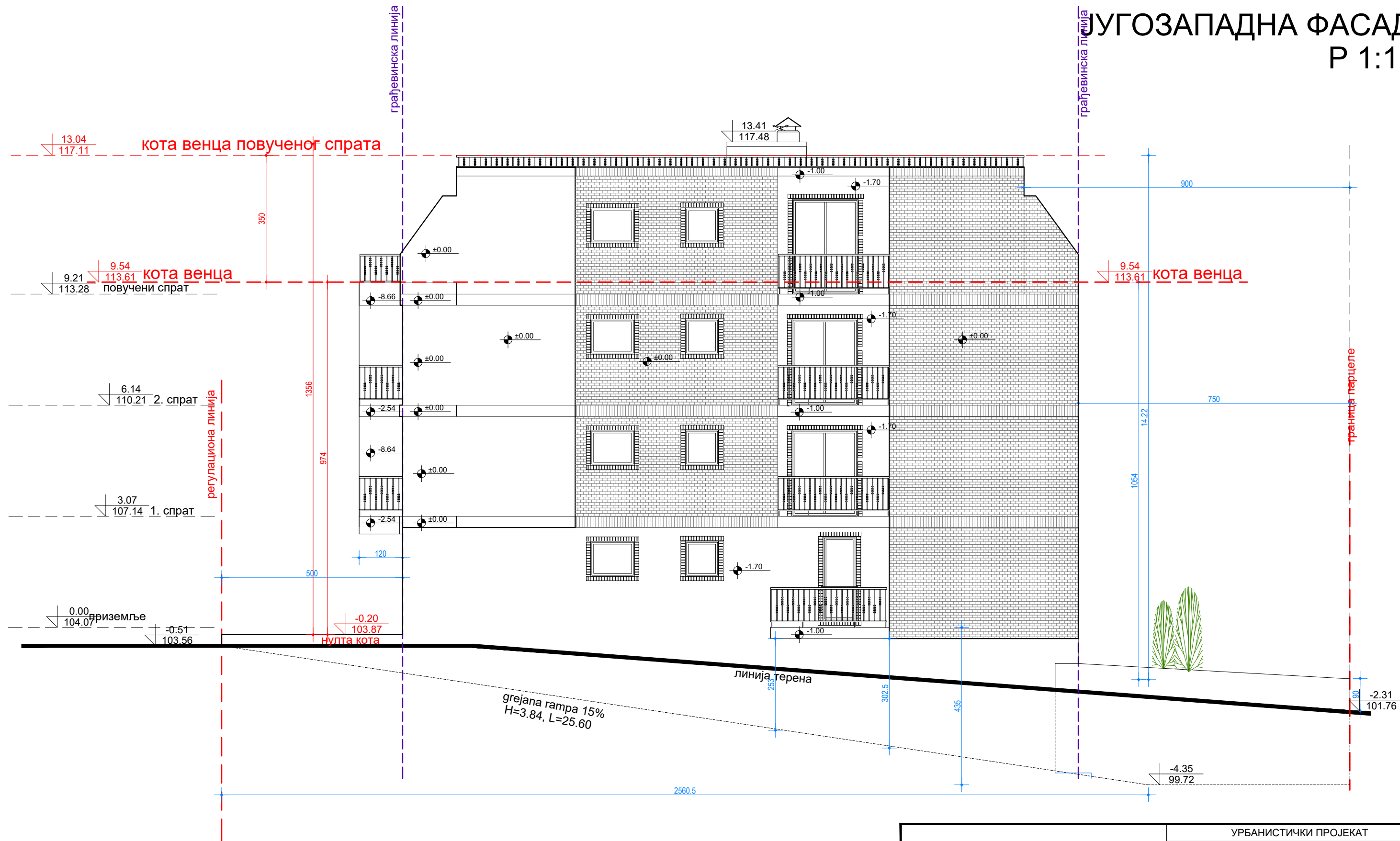




ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИНЖЕЊЕРИНГ  
‘НОВИ ПЛАН’ Д.О.О. Београд, Ратка Митровића 79  
тел./факс 011/23-95-005  
bиро@noviplan.rs

|                                                                                                  |                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ                                                                            |                      |
| ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ                                                                                    |                      |
| март 2021. год.                                                                                  | број пројекта 14/20  |
| објекат и локација: стамбени објект<br>Улица Ђорђа Вајферта 24<br>К.П. 4177 К.О. Врачар, Београд |                      |
| инвеститор: DАSА NAMEŠТАЈ DОО<br>Постење бб, Нови Пазар                                          |                      |
| одговорни пројектант: д.и.а. Слободанка Ђуковић<br>број лиценце: 300 С467 05                     |                      |
| Лист: 17<br>P 1:100                                                                              | СЕВЕРОЗАПАДНА ФАСАДА |

ЈУГОЗАПАДНА ФАСАДА  
Р 1:100



ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИНЖЕЊЕРИНГ  
'НОВИ ПЛАН' Д.О.О. Београд, Ратка Митровића 79  
тел/факс 011/23-95-005  
biro@noviplan.rs

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

март 2021. год. број пројекта 14/20

објекат и локација: стамбени објекат  
Улица Ђорђа Вајферта 24  
К.П. 4177 К.О. Врачар, Београд

инвеститор: DASA NAMEŠTAJ DOO  
Постење бб, Нови Пазар

одговорни пројектант: д.и.а. Слободанка Ђуковић  
број лиценце: 300 С467 05

Лист: 18  
Р 1:100

ЈУГОЗАПАДНА ФАСАДА



ЈУГОИСТОЧНА ФАСАДА  
Р 1:100

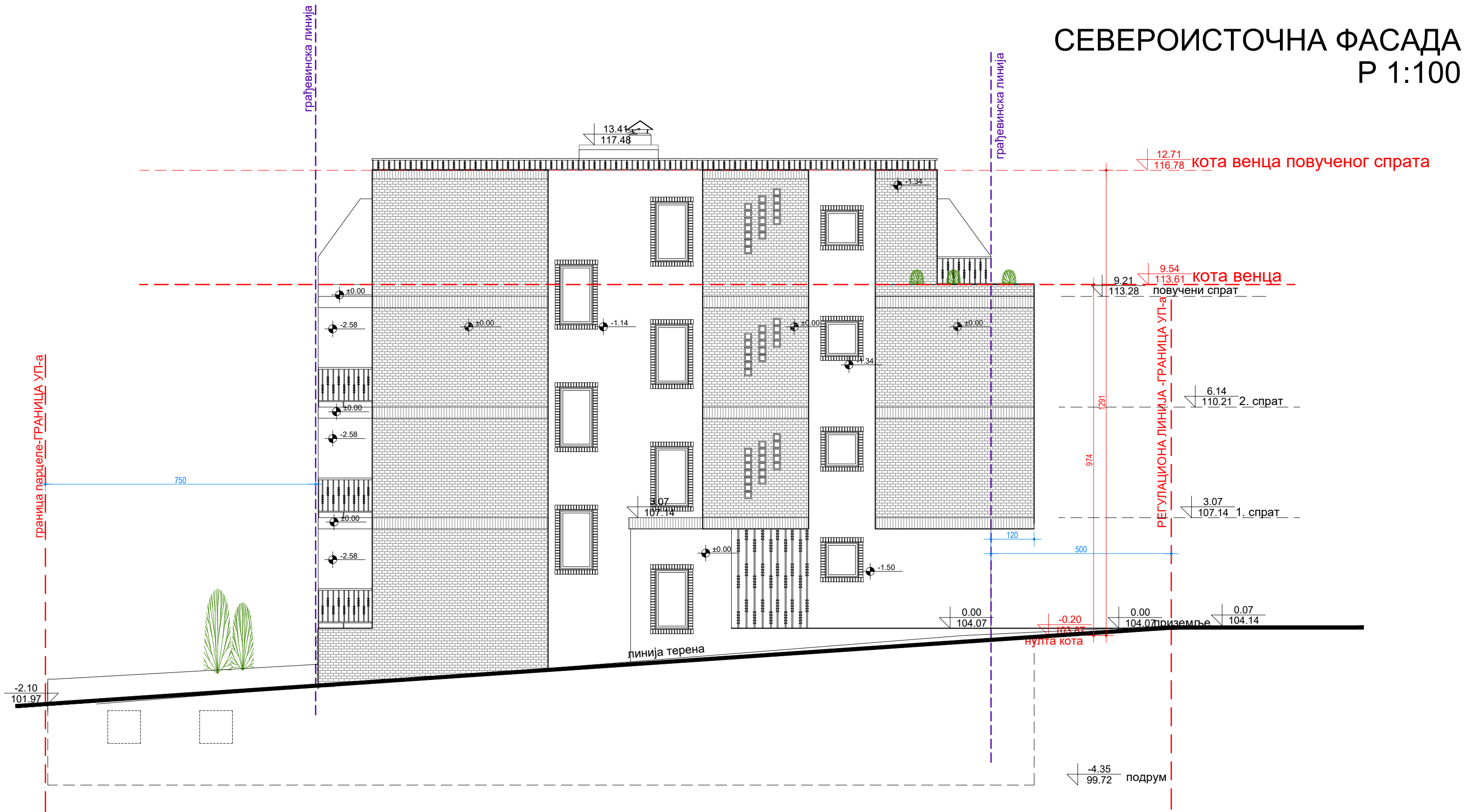




ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИНЖЕЊЕРИНГ  
‘НОВИ ПЛАН’ Д.О.О. Београд, Ратка Митровића 79  
тел/факс 011/23-95-005  
biro@noviplan.rs

|                       |                    |                                                                              |
|-----------------------|--------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ |                    |                                                                              |
| ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ         |                    |                                                                              |
| март 2021. год.       | број пројекта      | 14/20                                                                        |
| објекат и локација:   |                    | стамбени објект<br>Улица Ђорђа Вајферта 24<br>К.П. 4177 К.О. Врачар, Београд |
| инвеститор:           |                    | DASA NAMEŠTAJ DOO<br>Постење бб, Нови Пазар                                  |
| одговорни пројектант: |                    | д.и.а. Слободанка Ђуковић                                                    |
| број лиценце:         |                    | 300 С467 05                                                                  |
| Лист: 19              | ЈУГОИСТОЧНА ФАСАДА |                                                                              |
| Р 1:100               |                    |                                                                              |

СЕВЕРОИСТОЧНА ФАСАДА  
P 1:100



|                                                                                                  |                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ                                                                            |                      |
| ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ                                                                                    |                      |
| март 2021. год.                                                                                  | број пројекта 14/20  |
| објекат и локација: стамбени објект<br>Улица Ђорђа Вајферта 24<br>К.П. 4177 К.О. Врачар, Београд |                      |
| инвеститор: DASA NAMEŠTAJ DOO<br>Постење бб, Нови Пазар                                          |                      |
| одговорни пројектант: д.и.а. Слободанка Ђуковић<br>број лиценце: 300 С467 05                     |                      |
| Лист: 20                                                                                         | СЕВЕРОИСТОЧНА ФАСАДА |
| P 1:100                                                                                          |                      |

# ЗД МОДЕЛ ОБЈЕКТА



ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИНЖЕЊЕРИНГ  
"НОВИ ПЛАН" Д.О.О. Београд, Ратка Митровића 79  
тел/факс 011/23-95-005  
biro@noviplan.rs

## УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

### ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

март 2021. год. број пројекта 14/20

објекат и локација: стамбени објекат  
Улица Ђорђа Вајферта 24  
К.П. 4177 К.О. Врачар, Београд

инвеститор: DASA NAMEŠTAJ DOO  
Постење бб, Нови Пазар

одговорни пројектант: д.и.а. Слободанка Ђуковић  
број лиценце: 300 С467 05

Лист: 21

ЗД МОДЕЛ ОБЈЕКТА



# 3Д МОДЕЛ ОБЈЕКТА 2



|                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                   |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|  <p>ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИНЖЕЊЕРИНГ<br/>         "НОВИ ПЛАН" Д.О.О. Београд, Ратка Митровића 79<br/>         тел/факс 011/23-95-005<br/>         biro@noviplan.rs</p> | УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ                                                                             |                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                 | ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ                                                                                     |                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                 | март 2021. год.                                                                                   | број пројекта 14/20 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                 | објекат и локација: стамбени објекат<br>Улица Ђорђа Вајферта 24<br>К.П. 4177 К.О. Врачар, Београд |                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                 | инвеститор: DASA NAMEŠTAJ DOO<br>Постење бб, Нови Пазар                                           |                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                 | одговорни пројектант: д.и.а. Слободанка Ћуковић<br>број лиценце: 300 С467 05                      |                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                 | Лист: 22                                                                                          | 3Д МОДЕЛ ОБЈЕКТА 2  |

### 3Д МОДЕЛ ОБЈЕКТА 3



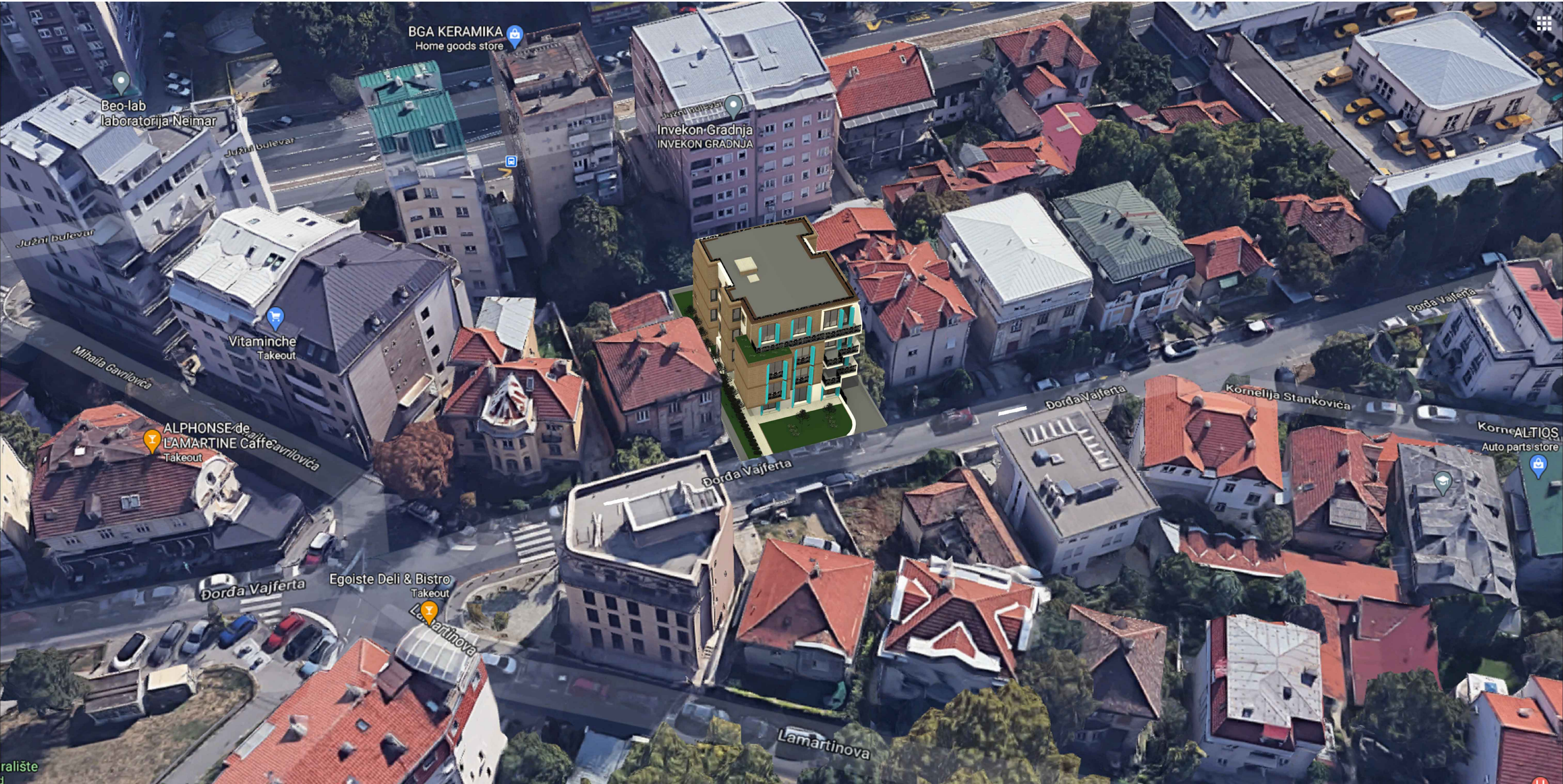
ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИНЖЕЊЕРИНГ  
'НОВИ ПЛАН ' Д.О.О. Београд, Ратка Митровића 79

тел/факс 011/23-95-005  
biro@noviplan.rs

|                                                                              |                                             |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ                                                        |                                             |
| ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ                                                                |                                             |
| март 2021. год.                                                              | број пројекта 14/20                         |
| објекат и локација: <span style="float: right;">стамбени објекат</span>      |                                             |
| Улица Ђорђа Вајферта 24<br>К.П. 4177 К.О. Врачар, Београд                    |                                             |
| инвеститор:                                                                  | DASA NAMEŠTAJ DOO<br>Постење бб, Нови Пазар |
| одговорни пројектант: д.и.а. Слободанка Ђуковић<br>број лиценце: 300 С467 05 |                                             |
| Лист: 23                                                                     | ЗД МОДЕЛ ОБЈЕКТА 3                          |
|                                                                              |                                             |



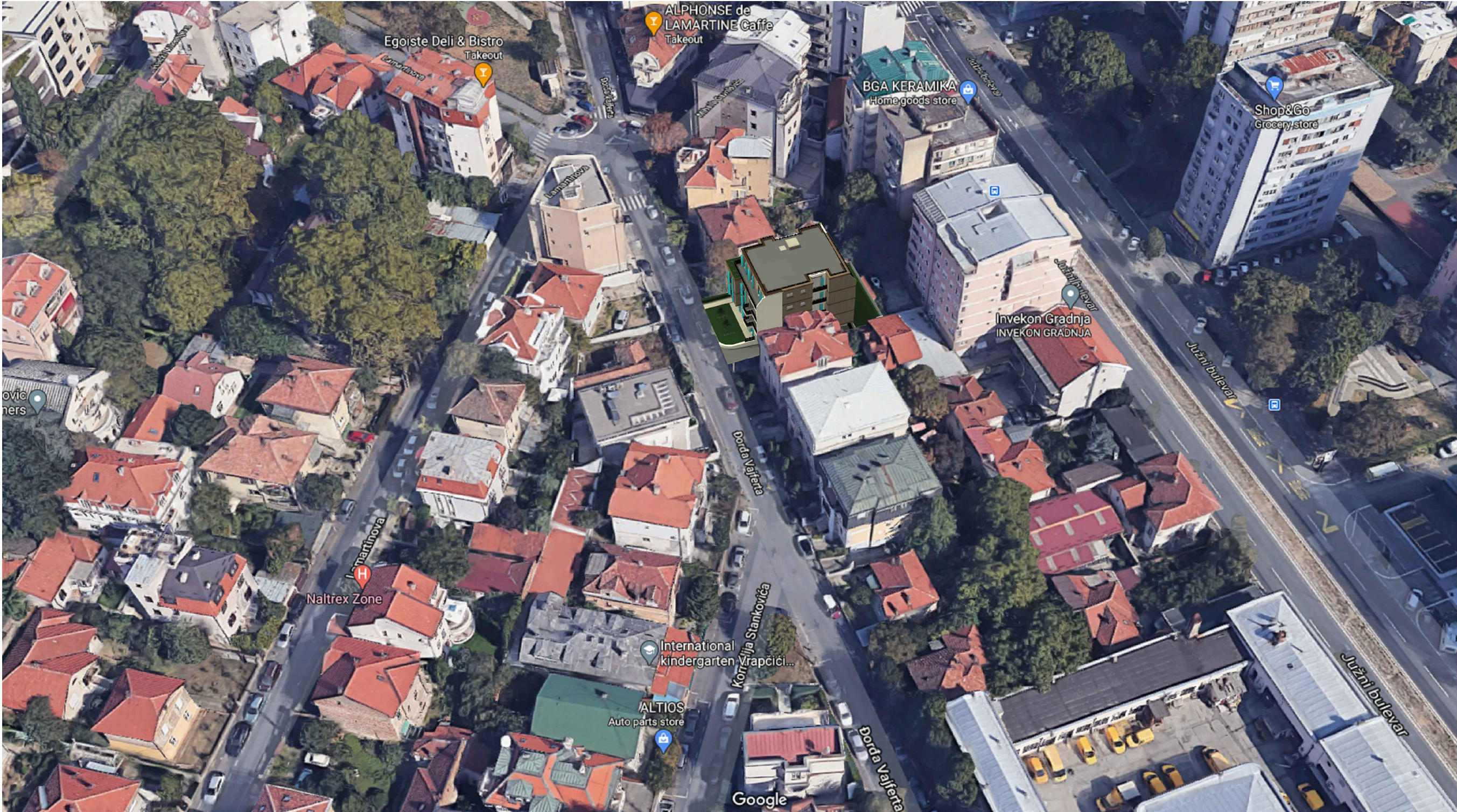
ВОЛУМЕТРИЈСКИ ПРИКАЗ ОБЈЕКТА У БЛОКУ



|                                                                                                                                                                                                                                                               |                       |               |                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| <div></div> <div>ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИНЖЕЊЕРИНГ<br/>‘НОВИ ПЛАН ’’Д.О.О. Београд, Ратка Митровића 79</div> <div>тел/факс 011/23-95-005<br/>biro@noviplan.rs</div> | УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ |               |                                                                               |
|                                                                                                                                                                                                                                                               | ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ         |               |                                                                               |
|                                                                                                                                                                                                                                                               | март 2021. год.       | број пројекта | 14/20                                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                               | објекат и локација:   |               | стамбени објекат<br>Улица Ђорђа Вајферта 24<br>К.П. 4177 К.О. Врачар, Београд |
|                                                                                                                                                                                                                                                               | инвеститор:           |               | DASA NAMEŠTAJ DOO<br>Постење бб, Нови Пазар                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                               | одговорни пројектант: |               | д.и.а. Слободанка Ђуковић<br>број лиценце: 300 C467 05                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                               | Лист: 24              |               | ПРИКАЗ ОБЈЕКТА У БЛОКУ                                                        |



ВОЛУМЕТРИЈСКИ ПРИКАЗ ОБЈЕКТА У БЛОКУ



|                                                                                                                                                                                                                                                               |                       |                        |                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| <div></div> <div>ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИНЖЕЊЕРИНГ<br/>‘НОВИ ПЛАН ’’Д.О.О. Београд, Ратка Митровића 79</div> <div>тел/факс 011/23-95-005<br/>biro@noviplan.rs</div> | УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ |                        |                                                                               |
|                                                                                                                                                                                                                                                               | ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ         |                        |                                                                               |
|                                                                                                                                                                                                                                                               | март 2021. год.       | број пројекта          | 14/20                                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                               | објекат и локација:   |                        | стамбени објекат<br>Улица Ђорђа Вајферта 24<br>К.П. 4177 К.О. Врачар, Београд |
|                                                                                                                                                                                                                                                               | инвеститор:           |                        | DASA NAMEŠTAJ DOO<br>Постење бб, Нови Пазар                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                               | одговорни пројектант: |                        | д.и.а. Слободанка Ђуковић<br>број лиценце: 300 С467 05                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                               | Лист: 25              | ПРИКАЗ ОБЈЕКТА У БЛОКУ |                                                                               |



## **Ц. УСЛОВИ ЈКП**

ЈКП „Београдски водовод и канализација“

Кнеза Милоша 27

11000 Београд, Србија

ПИБ: 100346317, Матични број: 07018762

Контакт центар: 3 606 606

e-mail: [info@bvk.rs](mailto:info@bvk.rs)

Датум: 27.05.2021.]



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

Служба техничке документације

Кнеза Милоша 27, 11000 Београд

Тел: 2065 018

Факс: 3612 896

e-mail:

**НОВИ ПЛАН Д.О.О.**

**Ул. Ратка Митровића бр.79**

за инвеститора

**"DASA NAMEŠTAJ" Д.О.О.**

**Постење 6б, Нови Пазар**

**Е/472**

**ПРЕДМЕТ: Услови водовода за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног објекта на катастарској парцели бр. 4177 КО Врачар, у Улици Ђорђа Вајферта број 24, у Београду**

У вези Вашег захтева заведеног у Служби техничке документације под бр. Е/472 од 20.05.2021. године, којим тражите услове водовода за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног објекта на катастарској парцели бр. 4177 КО Врачар, у Улици Ђорђа Вајферта 24, у Београду у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/1831/19, 37/19 и 9/2020) и Одлуком о пречишћавању и дистрибуцији воде ("Службени лист града Београда", бр. 23/2005, 2/2011, 29/2014, 19/2017 и 74/2019), обавештавамо вас:

На ситуацији „ГИС-а“, Р 1:500 приказана је постојећа водоводна мрежа:  
-дуктил Ø150mm I висинске зоне у Улици Ђорђа Вајферта.

Предметна локација обухваћена је планском документацијом :

-План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе- град Београд целине I - XIX ("Сл. лист града Београда", 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17).

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

Површина парцеле износи 366,00m<sup>2</sup>. На парцели се налазе два објекта која су предвиђена за рушење. Новопроектовани стамбени објекта је спратности По+Пр+2+Пс, укупне БРГП је 1383,78m<sup>2</sup>, надземно 996,88m<sup>2</sup>, подземно 386,90m<sup>2</sup> са 8 стамбених јединица и 9пм.

Из приложене ситуације–регулационо-нивелациона ситуација–приземље Р=1:100, удаљење грађевинске линије од уличне регулационе линије је 5,0m. Нулта кота је -0,20m/103.87mm, висина венца је +9,74m, слемена је +12,91m. Колски и пешачки приступ су из Ул. Ђорђа Вајферта. Колски улаз у подземну гаражу обезбеђен је из Ул. Ђорђа Вајферта, преко наткривене грејане колске рампе. Није достављен податак о планираном начину загревања објекта.

Предвиђен је прикључак 1" (Ø25mm) за потребну количину воде Q=4,5l/s.

Урбанистичким пројектом, за потребе изградње новог стамбеног објекта може да се предвиди реконструкција постојећег прикључка уколико функционално одговара новопланираном стању и стандардима и прописима или нов прикључак са постојеће уличне водоводне мреже ДЛØ150mm. Максимални пречник прикључка са мреже Ø150mm је Ø100mm.



ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

Прикључак димензионисати на основу **поновног** хидрауличког прорачуна и против пожарних прописа.

У Урбанистичком пројекту дефинисати начин и место прикључења будућег објекта.

За различите категорије потрошње предвидети раздвојене инсталације и посебне главне водомере (за санитарну воду, за против пожарну мрежу, за топлотну подстану).

За водомерни шахт потребних димензија, до на 1,5m од линије регулације, ван колског приступа и места за паркирање, Урбанистичким пројектом обезбедити несметан приступ за одржавање и читавање потрошње водећи рачуна о елементима регулације, уређењу површина и осталим инсталацијама.

За реализацију већег прикључка од Ø100mm, потребно је Урбанистичким проектом предвидети нову водоводну мрежу у складу са саобраћајним и хидротехничким решењем из важеће планске документације. Мрежа већег преника, цевовод ДЛØ200mm је у Улици јужни булевар.

Инвеститор саобраћајне и комуналне инфраструктуре је Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда, ЈП.

Реализација прикључка са нове мреже ће бити могућа када се водоводна мрежа пројектује и изведе, и пројекат изведеног стања преда ЈКП БВК.

Према подацима у електронској бази корисника Сектора продаје и наплате, Данијелова 32, за к.бр.24 носилац водомера Ø20mm је Љубиша Рајковић, бр.регистра 11419/0.

Услови се издају на захтев НОВИ ПЛАН Д.О.О. Ул. Ратка Митровића бр.79, у име инвеститора, на основу приложеног идејног решења Урбанистичког пројекта, копија катастарског плана бр.953-228-2563/2021 КО Врачар од 01.03.2021.године. Информација о локацији није достављена.

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

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

прилог :

- ситуациони план постојеће водоводне мреже, гис, Р 1 : 500;
- податке о планираним инсталацијама преузети из важеће планске документације;
- **подаци за дефинисање услова водовода** – текстуални и графички прилози које је неопходно доставити уз захтев за локацијске услове у оквиру обједињене процедуре, преузети са сајта ЈКП БВК: [www.bvk.rs](http://www.bvk.rs)

обрадила:

Марина Терзић, хидро.тех.

ЗА 40103000 001/01

Руководилац  
Службе техничке документације:

Александра Тушуп, дипл.инж.грађ.







ЈКП „Београдски водовод и канализација“

Кнеза Милоша 27

11000 Београд, Србија

ПИБ: 100346317, Матични број: 07018762

Контакт центар: 3 606 606

e-mail: [info@bvk.rs](mailto:info@bvk.rs)

Датум: 31.05.2021.



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

Служба техничке документације

Кнеза Милоша 27, 11000 Београд

Тел: 2065 018

Факс: 3612 896

e-mail: [std@bvk.rs](mailto:std@bvk.rs)

**НОВИ ПЛАН Д.О.О.**

**Ул. Ратка Митровића бр.79**

за инвеститора

**"DASA NAMEŠTAJ" D.O.O.**

**Постење бб, Нови Пазар**

3/193

**ПРЕДМЕТ: Услови канализације за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног објекта на катастарској парцели бр 4177 КО Врачар у Ул. Ђорђа Вајферта бр. 24, у Београду**

У вези Вашег захтева заведеног у Служби техничке документације под бр. 3/193 од 20.05.2021. године којим тражите услове канализације за израду **Урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног објекта на катастарској парцели број 4177 КО Врачар у Улици Ђорђа Вајферта бр.24 у Београду**, у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/19, 37/19 и 9/2020) и Одлуком о одвођењу и пречишћавању атмосферских и отпадних вода на територији града Београда ("Сл. лист града Београда", бр.6/10, 29/4, 29/2015, 19/2017 и 85/2019), обавештавамо Вас следеће:

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

У Улици Ђорђа Вајферта постоји општа канализација ОК250mm.

Предметно подручје обухваћено је:

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

Минимални пречник уличне опште канализације је Ø300mm.

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

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

Новопроектовани стамбени објекта је спратности По+Пр+2+Пс, укупне БРГП је 1383,78m<sup>2</sup>, надземно 996,88m<sup>2</sup>, подземно 386,90m<sup>2</sup> са 8 стамбених јединица и 9пм.

Из приложене ситуације–регулационо-нивелациона ситуација–приземље Р=1:100, удаљење грађевинске линије од уличне регулационе линије је 5,0m. Нулта кота је -0,20/103.87mm, висина венца је +9,74m, слемена је +12,91m. Колски и пешачки приступ су из Ул. Ђорђа Вајферта. Колски улаз у подземну гаражу обезбеђен је из Ул. Ђорђа Вајферта, преко наткривене грејане колске рампе.

Није достављен податак о планираном начину загревања објекта.

Укупне количине употребљених вода се Q=6,50 l/s, нису дати подаци за кишне воде са објекта и припадајућих сливних површина.

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

Прикључак димензионисати на основу хидрауличног прорачуна у складу са капацитетом уличног канала.

**ЗА 13200000 010/08**



ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

Кроз урбанистички пројекат дефинисати начин и место прикључења будућег објекта, усаглашен са саобраћајним решењем-колским приступом, паркирањем, грађевинском линијом објекта, регулационом линијом парцеле и свим елементима уређења-степениште....

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

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

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

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

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

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

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

Услови се издају на захтев НОВИ ПЛАН Д.О.О. Ул. Ратка Митровића бр.79, у име инвеститора, на основу приложеног идејног решења Урбанистичког пројекта, копија катастарског плана бр.953-228-2563/2021 КО Врачар од 01.03.2021.године. Информација о локацији није достављена.

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

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

**прилог:**

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

обрадио :

Снежана Ненадовић

РУКОВОДИЛАЦ СЛУЖБЕ ТЕХНИЧКЕ  
ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

Александра Тушуп, дипл.инж.грађ.

**ЗА 13200000 010/08**



1961125



ШЕФ СЛУЖБЕ



2016

\_\_\_\_\_

745 86 00

1:500





Огранак Електродистрибуција Београд центар  
Београд, Топлице Милана бб

ЕРАКОВИЋ ДУШАН

Деловодни број: 80.1.1.0.-D.08.02-66802/1-2021

Наш број: ГС Е-5482-2/16

ЉУБИЦЕ ИВОШЕВИЋ-ДИМИТРОВ 17Б  
БЕОГРАД, ЧУКАРИЦА

Датум: 07.04.2021.

Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Београд центар размотрио је захтев примљен дана **02-03-2021** године у име инвеститора **ЕРАКОВИЋ ДУШАНА**, **УЛ.ЉУБИЦЕ ИВОШЕВИЋ-ДИМИТРОВ 17Б БЕОГРАД, ЧУКАРИЦА** На основу одредби члана 140. Закона о енергетици ("Сл. гласник РС" бр. 145/14 и 95/18), 8 и 86 Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14 и 83/18), Уредбе о условима испоруке и снабдевања електричном енергијом ("Сл. гласник РС" бр. 63/2013 и 91/2018), Правила о раду дистрибутивног система ("Сл. гласник РС" бр. 71/2017), и Одлуке о преносу овлашћења и утврђивању одговорности бр. 05.000-08.01.-23077/1-21 од 25.01.2021. год. доносе се:

## УСЛОВИ

за израду техничке документације за објект стамбени објект са 6 станова, 2 пословна простора и осталог садржаја у Београду, Ћорђа Вајферта бр.24, кат.парцела број 4177 К.О. Врачар.

Према члану 143. Закона о енергетици, енергетски субјект за дистрибуцију електричне енергије одређује место прикључења, начин и техничке услове прикључења, место и начин мерења електричне енергије, рок прикључења и трошкове прикључења.

**Инвеститор прикључка са орманом мерног места је огранак Електродистрибуција Београд Центар, у складу са важећим прописима.**

На основу увида у захтев Е-5482-2/16 од 02.03.2021., обавештавамо Вас следеће :

### 1.Услови које треба да задовољи објект да би се могао изградити прикључак

Намена објекта: **стамбени**

Начин грејања: **мешовито**

Напон на који се прикључује објект: **0,4 kV**

Фактор снаге: **изнад 0,95**

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

Страна 1 од 5

11070 Београд – Нови Београд  
Булевар уметности бр. 12

ПИБ: 100001378  
Матични број: 07005466



### Остали услови за извођење прикључка:

Оставити простор за монтажу две КПК у зид (фасаду) објекта (или надкривени део /предулаз објекта) која је са стране улице односно стално приступачног места, тако да горња ивица КПК буде на висини од 1m до 1,3m изнад стајалишта. Поклопац КПК треба да буде у равни зида (фасаде). Од стајалишта до места увода у КПК (до заштитне "кецеље") прикључни каблови се директно уклапају у фасаду објекта. КПК може да се монтира и на спољашњи зид или уз фасаду објекта (зграде). У овом случају се енергетски каблови НН мреже уводе у КПК кроз цеви и уводнике. На погодном месту на фасади објекта а што је могуће ближе стамбеном улазу (односно месту где ће се уградити ОММ за стамбени део објекта) обезбедити потребан простор за уградњу две кабловске прикључне кутије (КПК) типа ЕДБ-1. Димензије КПК и потребног простора према Техничкој препоруци ЕПС-Дирекције за дистрибуцију електричне енергије бр. 13 ТП – 13 и додатку 2 ове Препоруке за КПК Тип 3:КПК 3х250/150.

Потребно је оставити и две PVC цеви Ø110 mm од јавне површине до сваке од КПК.

### Услови заштите од индиректног напона додира, преоптерећења и пренапона:

Спољна нисконапонска мрежа је пројектована за примену нуловања у ТН систему напајања, независно од система заштите који се примењују у инсталацијама потрошача и мора да обезбеди безбедно напајање постојећих објеката. Прекострујна заштита као и заштита од преоптерећења и пренапона водова 1 kV је изведена у МРО аутоматским прекидачима и топлјивим осигурачима. Уколико се примени нуловање у инсталацији купца неопходно је да струја струје грешке-квара ( $I_k$ ), која настаје при потпуном кратком споју фазног проводника са нултим проводником или са делом уређаја односно инсталације, која је заштићена нуловањем код најудаљенијег порошача (РТ) буде већа од  $I_n$  (струје искључења заштитног уређаја прекомерне струје у МРО у утврђеном времену за напојна кола од 0,4s). У истој нисконапонској мрежи дозвољен је рад објеката штићених нуловањем и објеката штићених заштитним уземљењем, под условом да се при доземном споју у било којем објекту штићеном заштитним уземљењем на нултом проводнику нисконапонске мреже не појави напон већи од 65 V, а ако се појави да ће се одржати само најкраће време, тј. до искључења струјног

### Услови постављања инсталације у објекту иза прикључка:

Заштитне уређаје на разводној табли инсталације објекта прилагодити главним инсталационим осигурачима на мерном месту и извести у складу са важећим техничким прописима. Инсталацију корисника система – купца треба подвргнути испитивањима након њене изградње како би се утврдило да су прописани технички услови за електричне инсталације ниског напона испуњени, односно како би се омогућило његово прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије:

Од ормана мерног места (ОММ) до РТ у објекту обезбедити петожилни вод максималног пресека 6 mm<sup>2</sup> одговарајућег типа (није обавезно уколико прорачун покаже да је потребан већи пресек због услова полагања проводника). У РТ обезбедити прикључне стезаљке за увезивање фазних (L1, L2, L3) проводника, заштитног (РЕ) и неутралног (N) проводника.



Уколико странка жели да обезбеди непрекидно напајање својих уређаја у случају квара, неопходно је да као алтернативно напајање обезбеди могућност агрегатског напајања своје опреме, под условом да се, претходном обавезном уградњом одговарајуће блокаде, напон агрегата не пласира у мрежу дистрибутивног система електричне енергије огранка "Електродистрибуција Београд центар.

## 2. Технички опис прикључка

Место прикључења објекта: **мерни орман, иза мерног уређаја.**

Место везивања прикључка на систем:

ИЗ ПОСТОЈЕЋЕ КПК НА ОБЈЕКТУ МИХАИЛА ГАВРИЛОВИЋА БР.2 (ИЗВОРНА ТС 10/0,4 kV (РЕГ.БР.Б-1758, ЋОРЋА ВАЈФЕРТА ББ" У ПАРКУ")

### Опис прикључка до мерног места:

Прикључак се састоји из све опреме и уређаја који су саставни део: једног нисконапонског вода, две кабловске прикључне кутије и три мерно разводна ормана и њихових кабловских веза из којих је предвиђено напајање електричном енергијом објекта, укључујући и мерне уређаје.

ИЗГРАДИТИ НОВИ ПРИКЉУЧАК ПОДЗЕМНИМ КАБЛОМ 1 kV TYP XP00-ASJ 3x150+70 mm<sup>2</sup>, ОД КПК НА ОБЈЕКТУ У УЛ. МИХАИЛА ГАВРИЛОВИЋА БР.2 ДО КПК КОЈУ ЈЕ ПОТРЕБНО УГРАДИТИ НА ФАСАДИ ОБЈЕКТА. ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ЛИФТА ПОСТАВИТИ ПОСЕБНИУ КПК. ПОСТОЈЕЋИ ПРИКЉУЧАК УКИНУТИ. ПОСТАВИТИ РЕЗЕРВНУ КАБЛОВСКУ КАНАЛИЗАЦИЈУ ДО ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ.

### Опис мерног места:

Мерење потрошње ел. енергије вршиће се на страни напона 0,4kV у МРО у објекту на следећи начин:

ПОЈЕДИНАЧНО ЗА СВАКИ СТАН, ПОСЛОВНИ ПРОСТОР, ОПШТУ ПОТРОШЊУ, ГАРАЖУ И ЛИФТ ПРЕКО ТРОФАЗНОГ ДВОТАРИФНОГ ЕЛ. БРОЈИЛА АКТИВНЕ ЕНЕРГИЈЕ, УЗ УГРАДЊУ АУТОМАТСКИХ ПРЕКИДАЧА НИСКОГ НАПОНА (ТИПА U ИЛИ S) НАЗНАЧЕНЕ СТРУЈЕ ПРИКАЗАНИХ У ТАБЕЛИ, ОСИМ ЗА ЛИФТ ГДЕ ТРЕБА ПРИМЕНИТИ ТОПЉИВЕ ОСИГУРАЧЕ СА ОСИГУРАЧКИМ ОСНОВАМА НАЗНАЧЕНЕ СРУЈЕ У ИСТОЈ ТАБЕЛИ. ПОСТОЈЕЋА БРОЈИЛА УКИНУТИ.

Тражени садржај у објекту:

| Садржај          | Мерни уређај      | ком | P <sub>inst</sub> (kW) | P <sub>j</sub> (kW) | н.н.прекидачи(A)/ос.основе |
|------------------|-------------------|-----|------------------------|---------------------|----------------------------|
| Станови          | trofazno (5-60 A) | 6   | 25                     | 17,25               | 25                         |
| Пословни простор | trofazno (5-60 A) | 2   | 25                     | 17,25               | 25                         |
| Лифт             | trofazno (5-60 A) | 1   | 25                     | 17,25               | 63                         |
| Гаража           | trofazno (5-60 A) | 1   | 25                     | 17,25               | 25                         |
| Општа потрошња   | trofazno (5-60 A) | 1   | 16                     | 11,04               | 16                         |



**Мерни уређај:** трофазна двотарифна електрична бројила активне енергије (5-≥60А) - директно мерење утрошене енергије за примену у АМИ/МДМ системима (припремљена за даљински систем читавања и управљања потрошњом са ДЛМС протоколом). Бројило активне електричне енергије мора бити најмање класе тачности 2, односно индекса класе А.

**Заштитни уређаји:** аутоматски прекидачи ниског напона (типа U или C) и топливи осигурачи.

### 3. Основни технички подаци о дистрибутивном систему на месту прикључења

Електроенергетска опрема се димензионише на максимално дозвољену струју трофазног кратког споја 10 kA у МРО, 26kA у ТС.

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

- земљоспојна заштита на изводном прекидачу са временом трајања до 0,5 s,

Услови испоруке и квалитет електричне енергије на месту прикључења су у складу са Законом о енергетици, Уредбом о условима испоруке и снабдевања електричном енергијом, Правилима о раду дистрибутивног система и другим техничким прописима

### 4. Приликом пројектовања уважити описе дате у овим условима.

5. Ови Услови имају важност 12 месеци и могу се користити искључиво у сврху:

- исходавања локацијских услова,
- израде идејног и главног пројекта за изградњу објекта,
- исходавања грађевинске дозволе / решења о одобрењу за извођење радова,

у складу са чланом 54. Закона о планирању и изградњи и у друге сврхе се не могу користити.

6. Ови Услови не ослобађају странку прибављања **Одобрења за прикључење**, у којем ће бити дефинисани остали услови, рок и трошкови прикључења предметног објекта на дистрибутивни систем електричне енергије.

7. Није дозвољена изградња прикључка на дистрибутивни систем електричне енергије, која је у супротности са Законом о енергетици, Правилима о раду дистрибутивног система и овим Условима.

**Место прикључења објекта** на дистрибутивни систем електричне енергије је место разграничења одговорности над објектима између Дистрибутера и Странке. Електроенергетски објекти до места прикључења су власништво Дистрибутера, а објекти који се налазе иза места прикључења су власништво Странке. На месту прикључења се обавља испорука електричне енергије.

Мерно место је тачка у којој се повезује опрема за мерење испоручене електричне енергије.

**Прикључак** је скуп водова, опреме и уређаја којима се инсталација објекта крајњег купца физички повезује са ДСЕЕ, од места разграничења одговорности за предату енергију (место прикључења) до најближе тачке на систему у којој је прикључење



технички, енергетски и правно могуће (место везивања прикључка на ДСЕЕ), укључујући и мерни уређај.



Директор огранка  
Београд Центар

—  
Александар Милојковић,  
дипл. Инж.ел.



# Београдске електране

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ

|          |       |          |           |
|----------|-------|----------|-----------|
| Ваш знак |       | Ваш број |           |
| Наш знак | ЈА/ЋР | Наш број | II-3133/2 |

Душан Ераковић

Љубице Ивошевић-Димитров 176  
11000 Београд

Датум: 01.03.2021.

Предмет: Сарадња у поступку израде планских докумената

Поступајући по захтеву број II-3133 од 01.03.2021. године за достављање техничких услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на к.п. 4177, КО Врачар, у улици Ђорђа Вајферта бр. 24, а у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/19, 37/19 и 09/20) и важећом законском регулативом за израду ове врсте документације издајемо следеће:

## У С Л О В Е

Јавно комунално предузеће „Београдске електране“ снабдевање потрошача топлотном енергијом обавља у складу са „Правилима о раду дистрибутивних система (Службени лист града Београда бр. 54/14), Поглавље 8: Прилози и упутства, Прилог 6: Техничка упутства за режим рада система даљинског грејања.



## **I. ГРЕЈНО ПОДРУЧЈЕ:**

Предметна локација припада дистрибутивном систему:

Грејно подручје: ТО „Нови Београд“

Магистрала: М6

## **II. РЕЖИМ РАДА ДИСТРИБУТИВНОГ СИСТЕМА:**

### **Пројектни параметри дистрибутивног система:**

- повезивање корисника: индиректно,  
преко измењивачких топлотних подстаника;
- потрошачи: грејање, вентилација,  
**БЕЗ** припреме потрошне топле воде;
- период испоруке топлотне енергије: током грејне сезоне,

### **Примарни део инсталације:**

#### **грејање:**

- температура: 120 / 55 °C;

- називни притисак: NP 25;

### **Секундарни део инсталације:**

Техничким условима за прикључење сваког појединачног објекта на систем даљинског грејања ЈКП „Београдске електране“ биће одређени пројектни параметри секундарног дела инсталације у зависности од врсте потрошача топлотне енергије и спратности – статичке висине објекта и припадајућег секундарног дела инсталације.

## **III. СТЕЧЕНЕ ОБАВЕЗЕ:**

На предметној локацији на снази је следећи плански документ:

- План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд, целине I – XIX, (*Службени лист града Београда бр. 20/16, 97/16 и 69/17*).

#### IV. ТОПЛОВОДНА ИНФРАСТРУКТУРА:

##### Постојећи топоводи (у границама парцеле):

Унутар граница катастарске парцеле 4177, КО Врачар, не налази се изграђена топловодна инфраструктура ЈКП „Београдске електране“.

Најближа изграђена топловодна мрежа ЈКП „Београдске електране“ у односу на предметну локацију налази на углу улица Ђорђе Вајферта и Корнелија Станковића (топловод  $\phi 139.7/225$ ) и углу улица Ђорђе Вајферта и Ламартинове (топловод  $\phi 114.3/200$ ).

##### Место прикључења:

За планирани објекат на к.п. 4177, КО Врачар, **постоји могућност прикључења** на систем даљинског грејања након изградње дистрибутивног топовода дуж Улице Ђорђе Вајферта повезивањем на постојећи дистрибутивни топловод пречника  $\phi 139.7/225$  у улици Корнелија Станковића или постојећи дистрибутивни топловод пречника  $\phi 114.3/200$  у Ламартиновој улици, и изградњом прикључног топовода до места предвиђеног за подстаницу.

Цртеж са уцртаним позицијама **постојећих топовода** дат је у прилогу дописа.

##### Капацитет прикључне инсталације:

На основу података о планираном стамбено-пословном објекту из захтева за израду Урбанистичког пројекта, прикључење на систем даљинског грејања планираног објекта у Улици Ђорђе Вајферта бр. 24, спратности **По+П+2+Пс**, укупне планиране **БРГП  $\approx 1.366,66\text{m}^2$**  могуће је изградњом предизолованог прикључног топовода пречника **DN40**, предвиђеног за укупни процењени капацитет за грејање објекта од **Q=87kW**.

#### V. ПРИКЉУЧЕЊЕ НА СИСТЕМ ДАЉИНСКОГ ГРЕЈАЊА:

Прикључење објекта на топлификациону мрежу је индиректно преко предајне станице у објекту. Просторију за топлотну подстаницу предвидети у подрумској (техничкој) етажи, у делу објекта најближе постојећем топоводу.

Просторију ПС за смештање комплетне инсталације, у зависности од капацитета подстанице, предвидети у складу са *Правилима о раду дистрибутивних система*. Просторија подстанице треба да има обезбеђене прикључке за воду, струју и канализацију, као и несметан приступ за уношење и изношење опреме.

Код стамбено-пословних објеката, у просторији подстанице предвидети смештај посебних топлотних подстаница, одвојено за стамбени и пословни простор.



## VI. СМЕРНИЦЕ ЗА РАД:

После потврде урбанистичког пројекта доставити ЈКП „Београдске електране“ потписан — оверен синхрон план инсталација у границама израде пројекта.

У накнадном поступку прибављања локацијских услова ЈКП „Београдске електране“ издаће инвеститору „Техничке услове за пројектовање и прикључење објекта“.

У Идејном решењу **потребно је уцртати положај планиране просторије за топлотну подстанцију.**

Техничким условима биће одређени услови за израду техничке - пројектне документације за прикључење објекта на систем снабдевања топлотном енергијом ЈКП „Београдске електране“.

Такође, „Техничким условима“ биће одређени и услови за регулисање међусобних односа између инвеститора и ЈКП „Београдске електране“ у вези израде техничке - пројектне документације и извођења радова.

## VII. ОСТАЛО:

У прилогу овог дописа дата је ситуација у размери R 1:500 са уцртаним позицијама постојећих дистрибутивних топловода  $\phi 139.7/225$  и  $\phi 114.3/200$  у односу на предметну локацију.

Ови урбанистичко-технички услови важе **годину дана** од дана издавања.

### Прилог:

- Цртеж R 1:500

### Доставити:

- а/а
- Наслову
- Сектору за пројектовање
- Сектору за планирање и развој
- Архиви

ДИРЕКЦИЈА ЗА ПРОИЗВОДЊУ ТОПЛОТНЕ  
ЕНЕРГИЈЕ

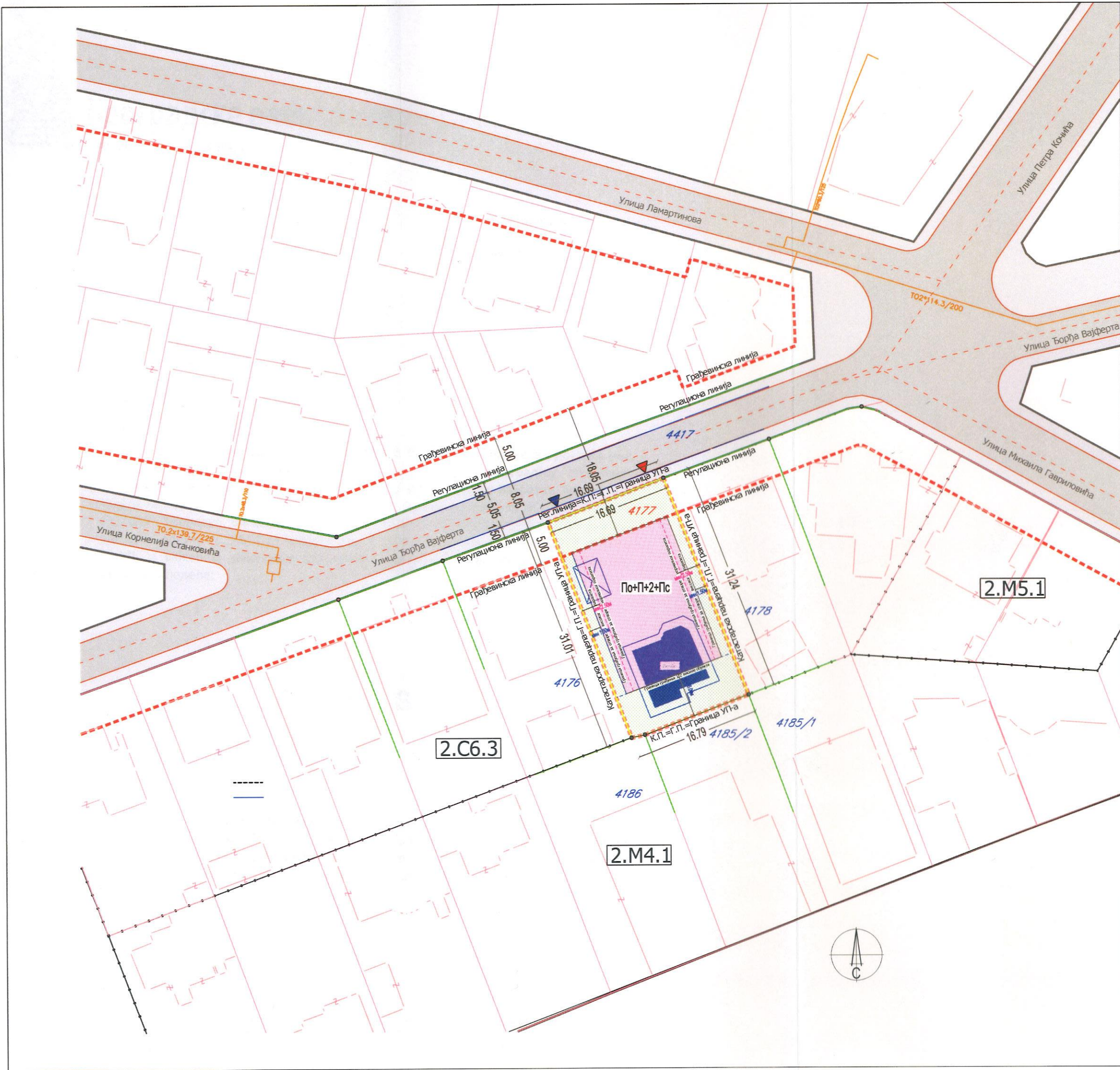
Извршни директор

Ивана Калања, дипл.маш.инж.

(по овлашћењу бр. I-2666 од 01.03.2021)







- ЛЕГЕНДА
- Граница зона
  - Граница пројекта
  - Граница кат. парцеле
  - Граница грађ. парцеле
  - Регулациона линија
  - Грађевинска линија
  - Линија грађења објекта
  - Зона грађења
  - Слободне и зелене површине
  - По+П+2+Пс
  - Спратност објекта
  - Колски приступ парцели
  - Пешачки приступ парцели

| УПОРЕДНИ ПРЕГЛЕД ЗАДАТИХ И ОСТВАРЕНИХ ПАРАМЕТАРА: |                                                  |                                               |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| ПАРАМЕТРИ                                         | ПГР-Зона 2.С6.3                                  | ОСТВАРЕНО УП-ом                               |
| Површина КП-ГП                                    | 523.00 m2                                        | 523.00 m2                                     |
| Типологија изградње                               | вишепородично становање                          | вишепородично становање са пословним          |
| Спратност                                         | П+2+Пк/Пс                                        | По+П+2+Пс                                     |
| Број стамбених јединица                           | -                                                | 6 стамбених јединица                          |
| Пословног простора                                | -                                                | 2 пословни простор                            |
| Кота венца објекта                                | max 12.00 m                                      | 11.90 m                                       |
| Кота слемена објекта                              | max 15.50 m                                      | 11.90 m                                       |
| Површина под објектом                             | 261.50 m2                                        | 260.63 m2                                     |
| БРГП надземних етажа                              | -                                                | 992.79 m2                                     |
| БРГП подземних етажа                              | -                                                | 338.31 m2                                     |
| УКУПНА БРГП ОБЈЕКТА                               | -                                                | 1331.10 m2                                    |
| Индекс заузетости (макс)                          | 50.00 %                                          | 49.83 %                                       |
| Класификација објекта                             | -                                                | "Б" 112221                                    |
| Стационирање возила                               | 1 стан / 1.1 ПМ<br>1 послов. простор / 50м2 нето | 6 станова - 7 ПМ<br>2 Локал 124м2 нето - 3 ПМ |
| Зелена површина                                   | мин 15% - 78.45m2                                | 205.04 m2 - 39.20%                            |
| Зелена површ. у дир.контакту са тлом              | мин 55% - 287.65m2                               | 86.61 m2 - 16.56%                             |
| УКУПНА ЗЕЛЕНА ПОВРШИНА                            | -                                                | 291.65 m2 - 55.76%                            |

- ЛЕГЕНДА
- ПОСТОЈЕЋИ ТОПЛОВОД





ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ ГРАДА БЕОГРАДА

Владан Нићифоровић  
Постење 66  
36 300 Нови Пазар

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ

ГРАД БЕОГРАД  
Бр. 0597/20  
03.08. 2020 год.  
БЕОГРАД  
Калемегдан Горњи град 14

Предмет: Урбанистички пројекат за изградњу стамбеног објекта у Улици  
Ђорђа Вајферта бр.24, на КП 4177, КО Врачар, у Београду

Дописом упућеним Заводу за заштиту споменика културе града Београда, заведеним под бр. Р2428/20 од 21.07.2020. године обратили сте се захтевом за издавање Услови за предузимање мера техничке заштите за Урбанистички пројекат за изградњу стамбеног објекта у Улици Ђорђа Вајферта бр.24, на КП 4177, КО Врачар, у Београду

На основу анализе коју је Завод за заштиту споменика културе града Београда извршио поводом вашег захтева, закључено је да се приликом дефинисања могућих интервенција које ће бити сагледане кроз израду Урбанистичког пројекта, морају поштовати следећи услови:

- Приликом планирања и пројектовања будуће изградње планирани објекат посматрати у контексту окружења и очувања његових споменичких вредности, као дела целине **Котеж Ненмар** која ужива статус добра под претходном заштитом.
- Изградњу новог објекта планирати у складу са овим условима, уз напомену да одреднице важећег планског основа - План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд целине I-XIX („Службени лист града Београда“ бр.20/16) представљају оквир у коме се условима за предузимање мера техничке заштите прецизирају висина и обликовање објекта.
- Сагледавајући диспозицију у оквиру целокупног потеза улице, нови објекат својим пропорцијама (габаритом и волуменом) треба ускладити са непосредним окружењем, надовезујући се на типологију објеката. Однос габарита и волумена постојећих објеката и нове изградње мора се пажљиво размотрити и прилагодити локацији, ширем контексту и топографији терена.
- Нови слободностојећи објекат поставити на грађевинску линију повучену од регулационе у складу са преовлађујућом грађевинском линијом и планским одредницама којима је дефинисано удаљење грађевинске од регулационе линије, тако да се формира предбашта.
- Растојање објекта од задње границе парцеле дефинисати у односу на преовлађујуће растојање објеката у оквиру потеза. Пажљивим планирањем и усклађивањем елемената који формирају волуметрију целог објекта треба тежити уклапању са постојећим окружењем и односом изграђеног и неизграђеног, у циљу формирања квалитетног отвореног простора зеленила у оквиру парцеле.



- У циљу формирања уједначене висинске регулације уличног фронта, висину новопланираног објекта дефинисати у односу на висине суседних вреднованих објеката у Ђорђа Вајферта бр. 26 и 28, тако да висина кровног венца последње етажe на грађевинској линији према улици Ђорђа Вајферта приближно одговара висини венца вишег суседног објекта, при чему је изнад последње етажe могуће предвидети и повучену етажу.
- Повучену етажу извести каскадним повлачењем фасадног платна у односу на фасадну раван према јавној површини улице, у складу са одредницама Плана, односно мин. 1.5m (оптимално 2 m). У том случају кров решавати као плитки четвороводни, минималног кровног нагиба за покривач од лима или као раван непроходан кров.
- Фасаде објекта у концептуалном и у ликовно-обликовном смислу решавати кроз савремени ауторски израз, без подражавања историјских стилова, поштујући амбијент и вредности околног изграђеног ткива. При пројектовању објекта, све фасаде равномерно третирати, како у архитектонским елементима, тако и у примени материјала, уз доминацију зиданих над стакленим површинама. У погледу завршне материјализације фасаде везати се за материјале већ присутне дуж потеза (фасадна боја, племенити малтер, вештачки камен) и њима компатибилне материјале који производе сличан визуелни ефекат. Изглед будућег објекта решавати оригиналним стилским изразом у складу са савременим тенденцијама у архитектури без реминисценција на историјске стилове (у том смислу размотрити могућност пројектовања транспарентних-стаклених ограда или ограда од кованог гвожђа или сличне материјализације, сведеног геометријског обликовања).
- Предвидети ограду на регулационој линији. Обликовним решењем оgrade према јавној површини улице треба дефинисати везу са архитектуром куће, ритам пуних и празних површина и материјализацију у контексту уличног потеза.
- Двориште озеленити уз адекватно партерно уређење.
- Гаражирање возила решити у оквиру парцеле.
- Пројекат радити у складу са грађевинским стандардима, прописима и нормама везаним за изградњу стамбено-пословних објеката.
- Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошке остатке, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести Завод за заштиту споменика културе града Београда и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен (чл. 109. Закона о културним добрима, „Службени гласник РС“ бр.71/94, 52/11-др. закон и 99/11-др. закон)
- Инвеститор је дужан да по чл.110. истог Закона, обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публикавање и излагање добра, до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите.
- Током израде Идејног и Пројекта за грађевинску дозволу препоручена је сарадња са стручном службом Завода за заштиту споменика културе града Београда.
- Пројекат и документација морају бити израђени на основу изнетих услова за предузимање мера техничке заштите.
- У оквиру своје надлежности, Завод за заштиту споменика културе града Београда ће остварити увид у спровођење мера техничке заштите током радова на објекту.



## Образложење

Приземни стамбени објект у Улици Ђорђа Вајферта бр. 24 не поседује архитектонско-урбанистичке и културно-историјске вредности. Налази се у оквиру целине „Котеж Неимар“ која, због аутентичног интегралног урбанистичког концепта, архитектонско - урбанистичких и културно - историјских вредности, ужива статус претходно заштићене целине (ев. лист бр. 7.5. од 25.12.2017.године).

Котеж Неимар, насеље између Јужног булевара (некадашњег Чубурског потока) и улица Небојшине, Максима Горког и Шуматовачке, сматара се примером урбанизације Београда између два светска рата. Тада популарни концепт „вртог града“ настао у Енглеској у 19. веку, који је са локалним варијацијама прихваћен у целом свету, имао је своју примену (не потпуну) у престоници, и то у три београдска насеља настала у периоду између два светска рата: „Котеж Неимар“, „Професорска колонија“ и „Чиновничка колонија“. Котеж Неимар је прво насеље овог типа у Београду. Реч „котеж“ води порекло од енглеске речи „cottage“ (колиба, мала породична кућа), који нам указује управо на замисао „вртог града“, а назив „Неимар“ је добио име по грађевинском предузећу „Неимар“, које је земљиште откупило, платило израду пројекта насеља и продавало плацеве. За разлику од наведених насеља, за која је више архитеката израдило типске пројекте, овде су сви пројекти били индивидуални.

БЕОГРАД  
Калемегдан  
Горњег бр. 14  
Директор  
Оливера Вучковић

Доставити:

- Наслову
- Архиви
- Рачуноводству



ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ  
СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ  
ГРАДА БЕОГРАДА

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ

ГРАДА БЕОГРАДА

Бр: 0517/20  
24-05 2021 год.

БЕОГРАД

Калемегдан Горњи град 14

Даса намештај д.о.о. Нови Пазар  
Владан Нићифоровић  
Постење бб  
36 300 Нови Пазар

Предмет: Мишљење на обликовни третман фасаде за Урбанистички пројекат за изградњу стамбеног објекта у Улици Ђорђа Вајферта бр.24, на КП 4177, КО Врачар, у Београду

Дописом од 14.05.2021.године упућеним Заводу за заштиту споменика културе града Београда, заведеним под бројем 1961/21 од 14.05.2021. године, обратили сте се по налогу Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове број 350.13-3/2021 за издавање сагласности на решење фасаде, односно оверу графичког приказа фасада планираног објекта у оквиру Урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног објекта у Улици Ђорђа Вајферта бр.24, на КП 4177, КО Врачар, у Београду.

У претходном периоду Завод за заштиту споменика културе града Београда је обавио сарадњу на изради предметног Урбанистичког пројекта и под бројем 0517/20 од 03.08.2020. године доставио инвеститору Услове заштите непокретних културних добара за потребе израде предметног Урбанистичког пројекта. Након тога инвеститору је достављено Мишљење овог Завода о Урбанистичком пројекту за изградњу стамбеног објекта у Улици Ђорђа Вајферта бр.24, на КП 4177, КО Врачар, наш број 0517/20 од 26.03.2021. године.

Прегледом достављеног материјала – Идејног решења за изградњу стамбеног објекта са осам станова, спратности П+2+Пс, у Улици Ђорђа Вајферта бр.24, на КП 4177, КО Врачар, у Београду, који је израдило предузеће за пројектовање и инжењеринг „Нови план“ д.о.о, одговорни пројектант Слободанка Ж. Ђуковић, бр. лиценце 300 С467 05 (датум пројекта - март, 2021. године), констатовано је да је урађен у складу са условима за предузимање мера техничке заштите за израду Урбанистичког пројекта дефинисаним актом Завода за заштиту споменика културе града Београда бр. 0517/20 од 03.08.2020. године, а оверени графички приказ фасаде је саставни део овог мишљења.



Директор

Оливера Бучковић

Достављено:

- Наслову
- Архиви





ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИНЖЕЊЕРИНГ  
'НОВИ ПЛАН' "Д.О.О. Београд, Ратка Митровића 79  
тел/факс 011/23-95-005  
biro@noviplan.rs

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

### ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

|                 |               |       |
|-----------------|---------------|-------|
| март 2021. год. | број пројекта | 14/20 |
|-----------------|---------------|-------|

|                     |                                                                               |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| објекат и локација: | стамбени објекат<br>Улица Ђорђа Вајферта 24<br>К.П. 4177 К.О. Врачар, Београд |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------|

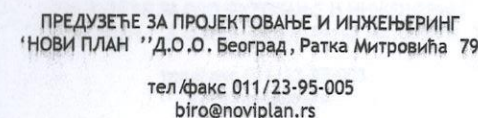
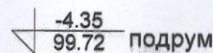
инвеститор: DASA NAMEŠTAJ DOO  
Постење 56, Нови Пазар

одговорни пројектант: д.и.в. Слободанка Ђуковић  
број лиценце: 300 С467 05

|          |                            |
|----------|----------------------------|
| Лист: 14 | ПРИКАЗ УСАГЛАШАВАЊА ВИСИНА |
| В. 1:150 |                            |



P 1:100



СЕВЕРОЗАПАДНА ФАСАДА



## Грађевинска линија



ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИНЖЕЊЕРИНГ  
'НОВИ ПЛАН' Д.О.О. Београд, Ратка Митровића 79  
тел./факс 011/23-95-005  
biro@noviplan.rs

|                                                                                                                                                    |                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| УРЕБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ                                                                                                                             |                     |
| ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ                                                                                                                                      |                     |
| март 2021. год.                                                                                                                                    | број пројекта 14/20 |
| објекат и локација: <span style="float: right;">стамбени објекат</span><br>Улица Ђорђа Вайферта 24<br>К.П. 4177 К.О. Врачар, Београд               |                     |
| инвеститор: <span style="float: right;">DASA NAMEŠTAJ DOO</span><br>Постење 66, Нови Пазар                                                         |                     |
| одговорни пројектант: <span style="float: right;">д.и.в. Слободанка Ђуковић</span><br>број лиценце: <span style="float: right;">300 C467 05</span> |                     |
| Лист: 16                                                                                                                                           | ЈУГОЗАПАДНА ФАСАДА  |
| Р 1:100                                                                                                                                            |                     |



ЈУГОИСТОЧНА ФАСАДА  
Р 1:100

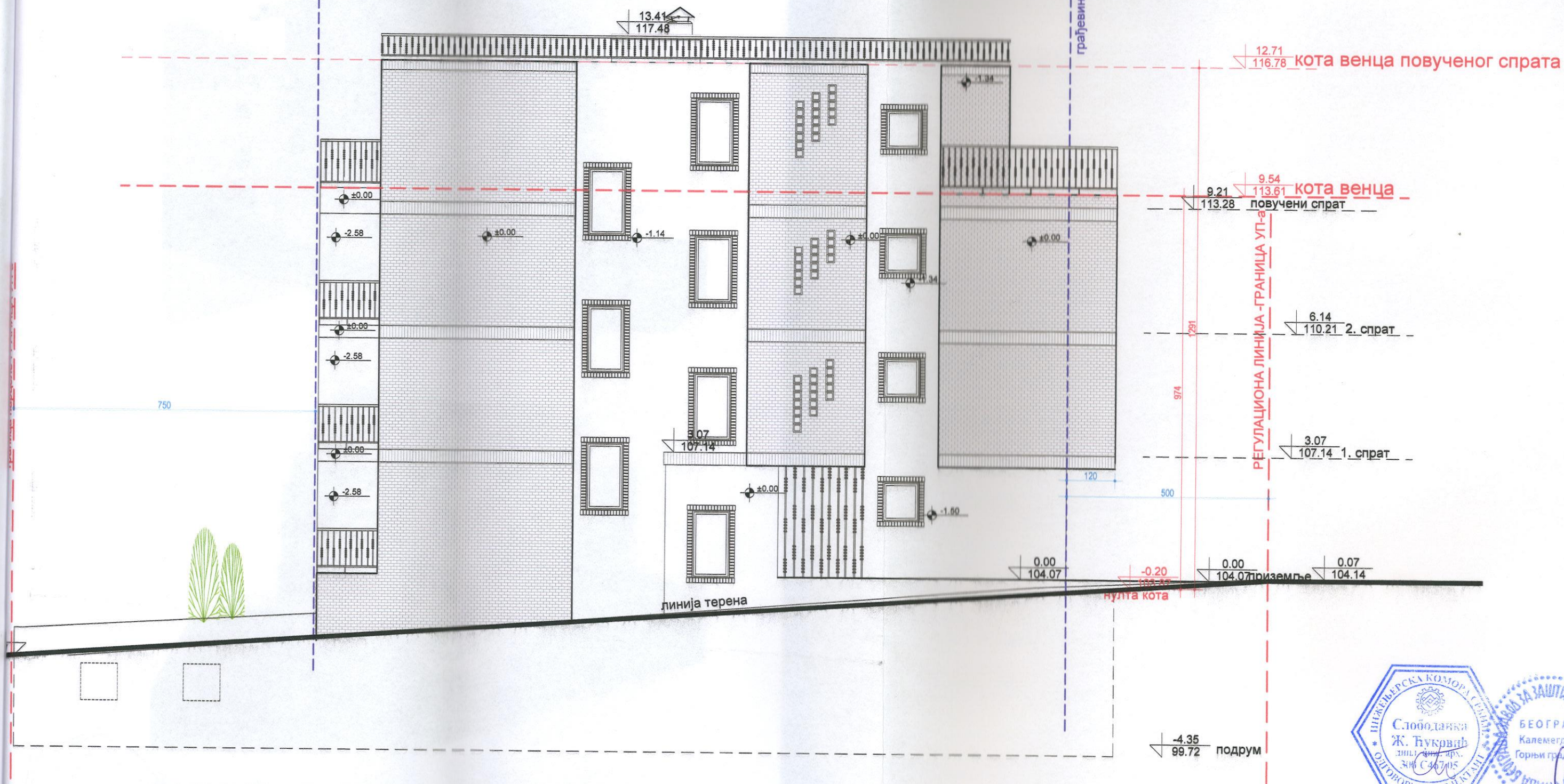


ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИНЖЕЊЕРИНГ  
'НОВИ ПЛАН' Д.О.О. Београд, Ратка Митровића 79  
тел/факс 011/23-95-005  
biro@noviplan.rs

|                                                                         |                                             |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ                                                   |                                             |
| ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ                                                           |                                             |
| март 2021. год.                                                         | број пројекта 14/20                         |
| објекат и локација: <span style="float: right;">стамбени објекат</span> |                                             |
| Улица Ђорђа Вайферта 24<br>К.П. 4177 К.О. Врачар, Београд               |                                             |
| инвеститор:                                                             | DASA NAMEŠTAJ DOO<br>Постење бб, Нови Пазар |
| одговорни пројектант:                                                   | д.и.а. Слободанка Ћуковић                   |
| број лиценце:                                                           | 300 С467 05                                 |
| Лист: 17                                                                | УГОИСТОЧНА ФАСАДА                           |
| P 1:100                                                                 |                                             |



# СЕВЕРОИСТОЧНА ФАСАДА P 1:100



ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИНЖЕЊЕРИНГ  
"НОВИ ПЛАН" Д.О.О. Београд, Ратка Митровића 79  
тел/факс 011/23-95-005  
biro@noviplan.rs

| УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ |                                                                               |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ         |                                                                               |
| март 2021. год.       | број пројекта 14/20                                                           |
| објекат и локација:   | стамбени објекат<br>Улица Ђорђа Вајферта 24<br>К.П. 4177 К.О. Врачар, Београд |
| инвеститор:           | DASA NAMEŠTAJ DOO<br>Постење 66, Нови Пазар                                   |
| одговорни пројектант: | д.и.а. Слободанка Ђуковић                                                     |
| број лиценце:         | 300 С467 05                                                                   |
| Лист: 18              | СЕВЕРОИСТОЧНА ФАСАДА                                                          |
| P 1:100               |                                                                               |



Република Србија  
Град Београд  
Градска управа града Београда  
Секретаријат за саобраћај  
Сектор за планску документацију  
Одељење за планску документацију  
IV – 08 Бр. 344.6–191/2020  
28.12.2020. године



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

**„DASA NAMEŠTAJ DOO“**

Ул. Постоње бр. 66  
Нови Пазар

У вези са вашим захтевом за ИЗДАВАЊЕ МИШЉЕЊА НА ПРЕДЛОЖЕНО САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА НА КАТ. ПАРЦЕЛИ БР. 4177 К.О. ВРАЧАР, У УЛИЦИ ЂОРЂА ВАЈФЕРТА БР. 24, У БЕОГРАДУ, Секретаријат за саобраћај вас обавештава:

На основу приложене техничке документације (ИДР: Идејно решење) сагласни смо са приказаном позицијом и ширином колског приступа, као и са решењем за стационирање возила на предметној парцели.

Саставни део овог Мишљења је листови Сепарата идејног решења бр. 06, 08, 12, 13: „основа подрума“, „основа приземља“, „пресек А-А“, „пресек В-В“ и технички опис.

Обрадила: Оливера Јевтић, дипл. инж. саобр.

заменик начелника Градске управе града Београда-  
секретар Секретаријата за саобраћај

**Душан Рафаиловић, дипл. инж. саобр.**



## ТЕХНИЧКИ ОПИС

Новопланирани објекат је лоциран на терену слободном за градњу, пешачки и колачки улаз у објекат је из улице Ђорђа Вајферта. Улаз у објекат је раван чиме је обезбеђен улаз за сва лица. Садржај објекта чини, подрум, приземље, спрат 1, спрат 2, повучени спрат. Објекат би био састављен од 8 стамбених јединица од приземља до повученог спрата, заједничка гаража у подруму. Обезбеђено је 9 паркинг места за 8 станова.

Постојећи објекат на парцели је спратности По+Пр, површине 102,15м<sup>2</sup>, позиција објекта је у складу са геодетским снимком. Објекат је предвиђен за рушење пре почетка изградње.

### Подаци о локацији

Према Плану генералне регулације грађевинског подручја јединице локалне самоуправе – град Београд целине I-XIX („Сл.лист града Београда“ број 20/16, 97/16), предметна локација налази се у Зони трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање 2.С6.3 за коју је предвиђено спровођење изградом Урбанистичког пројекта.

Зона 2.С6.3 обухвата мирне блокове на неимарској падини, блокове у подножју

Парк шуме Звездара и између Рузвелтове улице и Здравка Челара.

Положај и хоризонтална регулација: Објекат је слободно стојећи. Удаљења објекта су:

- од улице ул. Ђорђа Вајферта износи 5,00м у складу са објектима у окружењу
- од бочне десне суседне парцеле 4176 КО Врачар износи од 1,50м до 2,50м, (минимум 1,50м)
- од бочне леве суседне парцеле 4178 КО Врачар износи од 1,50м до 2,50м, (минимум 1,50м)
- од дворишне границе парцеле 4185/2 КО Врачар износи 7.50м ( минимално половина висине венца,  $h=10.54\text{м}$   $h/2=5,27\text{м}$  ) односно 9.00м (половина висине објекта,  $h=14.22\text{м}$   $h/2=7,11\text{м}$  )

Спратност објекта је По+П+2+Пс.

Кота приземља 0.00 је усвојена на +0.20м од коте приступне саобраћајнице 103,87мнв, тако да кота приземља износи 104,07мнв.

Висина објекта (висина венца) је 9.74м, а она је дефинисана као растојање од нулте коте - 0.20м (103,87мнв) до коте венца објекта +9.54(113.61мнв).

### Паркирање:

Паркирање је решено у планираној подземној етажи - гаражи.

Улаз у гаражу је пројектован преко наткривене грејане колске рампе, којим се остварује колска комуникација са подземном етажом – гаражом у којој су пројектована паркинг места, техничке просторије и комуникација са надземним делом објекта.

Колска рампа је ширине 3,04м, нагиба 15% и дужине 25,05м.

Капацитети за смештај возила одређени су према следећим нормативима који су дефинисани ПГР-ом:

### Становање:

- 1.1 ПМ

по стану

Паркирање је решено на парцели у подземној гаражи.

Обрачун паркинг места:

8 станова x 1,1ПМ = 8,8 ПМ = 9 ПМ

Укупно потребно и остварено 9ПМ.

Обезбеђено је 9 паркинг места у оквиру заједничке гараже, за 8 станова.





#### Пешачки приступ објекту:

- Пешачки приступ надземном делу објекта остварен је на левој страни фронта парцеле, гледано са улице Ђорђа Вајферта, са коте нивелете тротоара 103,87мнв.
- С обзиром на то да је пешачки приступ објекту у нивоу са нивелетом тротоара обезбеђено је и несметано кретање особа са посебним потребама односно њихов приступ објекту у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. Гласник РС", бр.22/15) за несметано кретање, коришћење јавних и слободних површина и приступ свим садржајима у комплексу.

#### Колски приступ објекту

Колски приступ објекту - гаражама је предвиђен са улице Ђорђа Вајферта и то:

- са десне стране фронта парцеле гледано са улице Ђорђа Вајферта преко грејане колске рампе, ширине 3,04м, нагиба 15% и дужине 25,5м до коте подземне етаже.

#### Намена- карактер објекта:

Објекат је стамбени, пројектован у функционалном смислу како следи:

- Подрум садржи гаражу за 9 возила и једну техничку просторију
- Приземље садржи улаз у објекат, степенишни простор, три стамбене јединице
- Спрат 1 садржи степенишни простор и две стамбене јединице.
- Спрат 2 садржи степенишни простор и две стамбене јединице
- Повучени спрат садржи једну стамбену јединицу

Вертикална пешачка комуникација у објекту остварена је двокраким аб степеништем са подестом и путничким лифтом. Лифт је планиран на електро погон. Возно окно лифта је армирано-бетонско. Испод возног окна нема просторија у које је могућ приступ лицима. За потребе лифта је планиран посебан КПК орман као МРО орман.

Укупна бруто површина објекта:

386.90м<sup>2</sup>(ПОДЗЕМНО СРПС), 996.88м<sup>2</sup>(НАДЗЕМНО СРПС).

Укупно подземно и надземно 1383.78м<sup>2</sup>.

#### 4.Конструкција објекта

Објекат би у конструктивном смислу био класично грађен са носећим зидовима и хоризонталним и вертикалним серкљажима – стубовима. Објекат је пројектован као армиранобетонски скелет са армирано бетонским дијафрагмама и стубовима. Армирано бетонски рамови су лоцирани на подужне и попречне рамове. Дистрибуција вертикалних оптерећења врши се преко а.б. таваница и греда и путем армирано-бетонских зидова и стубова даље на темељну плочу. Дистрибуцију хоризонталних утицаја врше а.б. рамови и армиранобетонске дијафрагме у подужном правцу и у попречном правцу. Овакво решење је проистекло из диспозиционог решења објекта.

#### 5.Материјализација

Фасадни зидови су предвиђени од гитер блока д=20цм. Унутрашњи носећи зидови су предвиђени од гитер блока д=20цм, преградни зидови од опеке д=12цм.

Међуспратна конструкција би била од бетонских плоча дебљине 20цм.

Темељи објекта би била темељна плоча од бетона.

Кровна конструкција би била дрвена, која би се изводила од полутесане грађе II класе. Нагиб крова би био 10°. Кровни покривач би био бакарни лим који се поставља преко



дашчане оплате. Хидроизолација би се извела преко целокупне основе подрума са мин. преклопом у оба правца, у зидовима подрума, као на улазном делу. Термоизолација у објекту је предвиђена: у крову  $d=23\text{cm}$ , у поду приземља  $d=10\text{cm}$  и спољним зидовима  $d=12\text{cm}$ .

Зидови и плафони би се малтерисали кречним малтером 1:3, глетовали и бојили по жељи инвеститора. Зидови у купатилима би били обложени керамичким плочицама до плафона, а у кухињама до висине 160cm. Као завршна обрада подова у објекту се предвиђају керамичке плочице и паркет.

Фасадни зидови би се завршно изводили од фасадне опеке и малтера у боји по жељи инвеститора.

Сва браварија и столарија би се изводила по димензијама из пројекта. Прозори, улазна и балконска врата би била шестокоморна, застакљена нискоемисионим стаклом – испуна аргонотом 4+12+4mm. Сва лимарска опшивања, солбанке, олуке и олучне вертикале би се извеле од бакарног лима  $d=0.55\text{mm}$ .

У објекту би били предвиђени шиделдимњачки канали димензија 36x36cm са отвором  $\varnothing 20\text{cm}$ . Шиделдимњачки канали би се ван равни крова обложили фасадном обрадом и завршили лименом капом. Грејање ће бити на термалне пумпе.

## 6. Анализа саобраћајног решења

За катастарску парцелу К.П. 4177 К.О. Врачар, Ђорђа Вајферта бр.24, Београд, израђено је Идејно решење објекта - **стамбена** зграда са 8 станова спратности По+П+2+Пс. У нивоу сутеренске етаже решено је паркирање возила у оквиру једне гараже са 9 паркинг места.

Решење стационарног саобраћаја урађено је у складу са нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.1 правила грађења саобраћајне мреже предметног плана а чиме је испуњен норматив за дефинисање минималног броја паркинг места у зависности од броја и намене посебних физичких делова, као и величина паркинг места и простора за маневрисање. Такође су испуњени и нормативи правилника о приступачности пројектовањем паркинг места за инвалиде.

Гаражи у сутерену се приступа из улице Ђорђа Вајферта преко колске грејане рампе ширине 305-327 cm пада 15 %, дужине 25.60m, са апсолутне коте 103.56 (кота терена на улазу у рампу) до апсолутне коте 100.12 (кота подрумске етаже - гараже).

Овакво решење стационарног саобраћаја обезбеђује укупно 9 гаражних места.

Паркинг места су димензија 250-278x500cm за паркинг места 1-5 а паркинг места 6-9 су на паркинг платформама димензија 2x260/520cm, типа „DOUBLE PIT“ - хоризонтални. Простори за маневрисање ширине 619x1329cm и 600x726cm, такође задовољава прописе у погледу ширине овог простора и несметано паркирање возила ходом унапред и ходом уназад.



*tykloct e*  
Слободанка Ђуковић,  
д.и.а.300 C467 05



# ОСНОВА ПОДРУМА Р 1:100

## НАМЕНА ПОВРШИНА - ПОДРУМ

| КОМУНИКАЦИЈЕ        |                               |           |
|---------------------|-------------------------------|-----------|
| 1а                  | комуникације - кер. плочице - | 189.02 м2 |
| 2а                  | предпростор - кер. плочице -  | 7.05 м2   |
| 3а                  | степениште - кер. плочице -   | 6.88 м2   |
| УКУПНО КОМУНИКАЦИЈЕ |                               | 202.95 м2 |

| ПАРКИНГ МЕСТА        |                         |           |
|----------------------|-------------------------|-----------|
|                      | паркинг место 01        | 12.50 м2  |
|                      | паркинг место 02        | 12.50 м2  |
|                      | паркинг место 03        | 12.50 м2  |
|                      | паркинг место 04        | 13.90 м2  |
|                      | паркинг место 05        | 13.90 м2  |
|                      | паркинг место 06 (доле) | 13.52 м2  |
|                      | паркинг место 07 (горе) | 13.52 м2  |
|                      | паркинг место 08 (доле) | 13.52 м2  |
|                      | паркинг место 09 (горе) | 13.52 м2  |
| УКУПНО ПАРКИНГ МЕСТА |                         | 119.38 м2 |

| ТЕХНИЧКЕ ПРОСТОРИЈЕ |                                |          |
|---------------------|--------------------------------|----------|
| 1                   | тех. просторија кер. плочице - | 3.70 м2  |
| 2                   | тех. просторија кер. плочице - | 20.70 м2 |
| ТЕХНИЧКЕ ПРОСТОРИЈЕ |                                | 24.40 м2 |

## ПОВРШИНЕ У ПОДРУМУ

|             |                     |           |
|-------------|---------------------|-----------|
| БРУТО       | УКУПНО              | 386.90 м2 |
| НЕТО        | КОМУНИКАЦИЈЕ        | 202.95 м2 |
|             | ПАРКИНГ МЕСТА       | 119.38 м2 |
|             | ТЕХНИЧКЕ ПРОСТОРИЈЕ | 24.40 м2  |
| УКУПНО НЕТО |                     | 346.73 м2 |



## УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

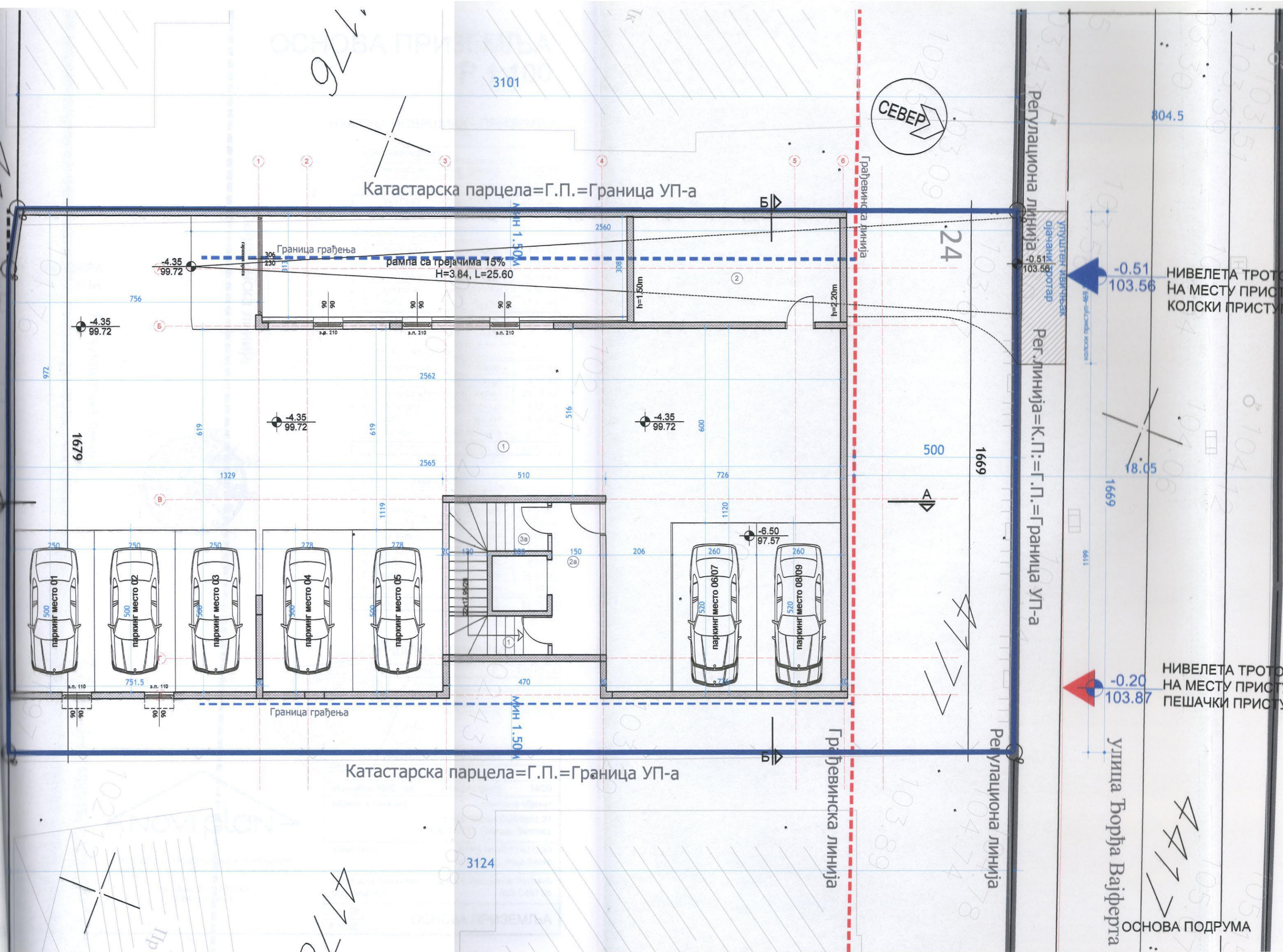
### ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

|                                                                                                  |               |       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------|
| новембар 2020. год.                                                                              | број пројекта | 14/20 |
| објекат и локација: стамбени објект<br>Улица Ђорђа Вајферта 24<br>К.П. 4177 К.О. Врачар, Београд |               |       |
| инвеститор: DASA NAMEŠTAJ DOO<br>Постење 66, Нови Пазар                                          |               |       |
| одговорни пројектант: д.и.а. Слободанка Ђуковић<br>број лиценце: 300 С467 05                     |               |       |

|          |                |
|----------|----------------|
| Лист: 06 | ОСНОВА ПОДРУМА |
| Р 1:100  |                |



ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИНЖЕЊЕРИНГ  
"НОВИ ПЛАН" Д.О.О. Београд, Ратка Митровића 79  
тел/факс 011/33-95-005  
biro@noviplan.rs





ОСНОВА ПРИЗЕМЉА  
P 1:100

НАМЕНА ПОВРШИНА - ПРИЗЕМЉЕ

| КОМУНИКАЦИЈЕ        |            |                  |          |
|---------------------|------------|------------------|----------|
| 1a                  | ветробран  | - кер. плочице - | 4.43 м2  |
| 2a                  | степениште | - кер. плочице - | 15.61 м2 |
| УКУПНО КОМУНИКАЦИЈЕ |            |                  | 20.04 м2 |

| СТАН 1 - двособни |                       |                  |          |
|-------------------|-----------------------|------------------|----------|
| 1                 | предсобље             | - паркет -       | 3.74 м2  |
| 2                 | кухиња                | - кер. плочице - | 3.36 м2  |
| 3                 | дн. соба + трпезарија | - паркет -       | 18.48 м2 |
| 4                 | купатило              | - кер. плочице - | 4.99 м2  |
| 5                 | соба                  | - паркет -       | 13.11 м2 |
| УКУПНО СТАН 1     |                       |                  | 43.68 м2 |

| СТАН 2 - двособни |                       |                  |          |
|-------------------|-----------------------|------------------|----------|
| 1                 | предсобље             | - паркет -       | 5.71 м2  |
| 2                 | кухиња                | - кер. плочице - | 3.36 м2  |
| 3                 | дн. соба + трпезарија | - паркет -       | 23.16 м2 |
| 4                 | купатило              | - кер. плочице - | 4.58 м2  |
| 5                 | соба                  | - паркет -       | 18.02 м2 |
| 6                 | балкон                | - кер. плочице - | 2.69 м2  |
| УКУПНО СТАН 2     |                       |                  | 57.52 м2 |

| СТАН 3 - двоипособни |                       |                  |          |
|----------------------|-----------------------|------------------|----------|
| 1                    | предсобље             | - паркет -       | 3.24 м2  |
| 2                    | кухиња                | - кер. плочице - | 4.07 м2  |
| 3                    | дн. соба + трпезарија | - паркет -       | 17.92 м2 |
| 4                    | дегажман              | - паркет -       | 3.65 м2  |
| 5                    | купатило              | - кер. плочице - | 5.93 м2  |
| 6                    | соба                  | - паркет -       | 8.74 м2  |
| 5                    | соба                  | - паркет -       | 14.93 м2 |
| 6                    | лођа                  | - кер. плочице - | 7.28 м2  |
| УКУПНО СТАН 3        |                       |                  | 65.76 м2 |

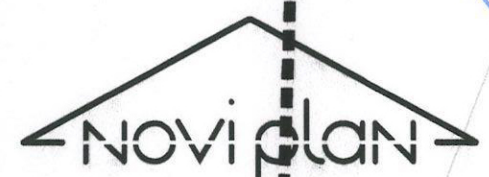
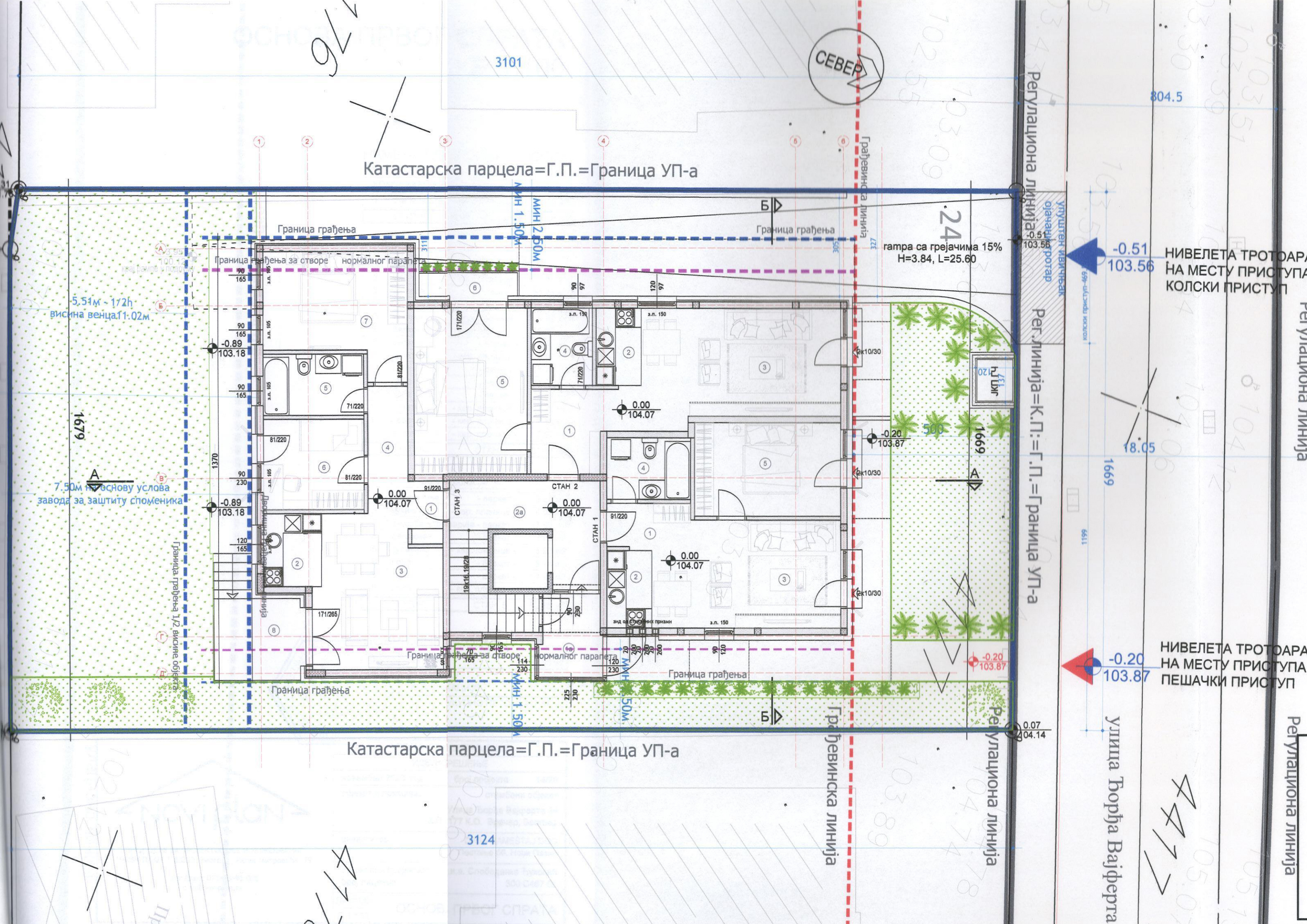
ПОВРШИНЕ У ПРИЗЕМЉУ

| БРУТО       | УКУПНО       | 235.49 м2 |
|-------------|--------------|-----------|
| НЕТО        | СТАМБЕНО     | 166.96 м2 |
|             | КОМУНИКАЦИЈЕ | 20.04 м2  |
| УКУПНО НЕТО |              | 187.00 м2 |

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ  
ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

|                       |                                                                              |       |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|-------|
| новембар 2020. год.   | број пројекта                                                                | 14/20 |
| објект и локација:    | стамбени објект<br>Улица Ђорђа Вајферта 24<br>К.П. 4177 К.О. Врачар, Београд |       |
| инвеститор:           | DASA NAMEŠTAJ DOO<br>Постење бб, Нови Пазар                                  |       |
| одговорни пројектант: | д.и.а. Слободанка Ђуковић                                                    |       |
| број лиценце:         | 300 С467 05                                                                  |       |
| Лист: 08              |                                                                              |       |
| P 1:100               |                                                                              |       |

ОСНОВА ПРИЗЕМЉА



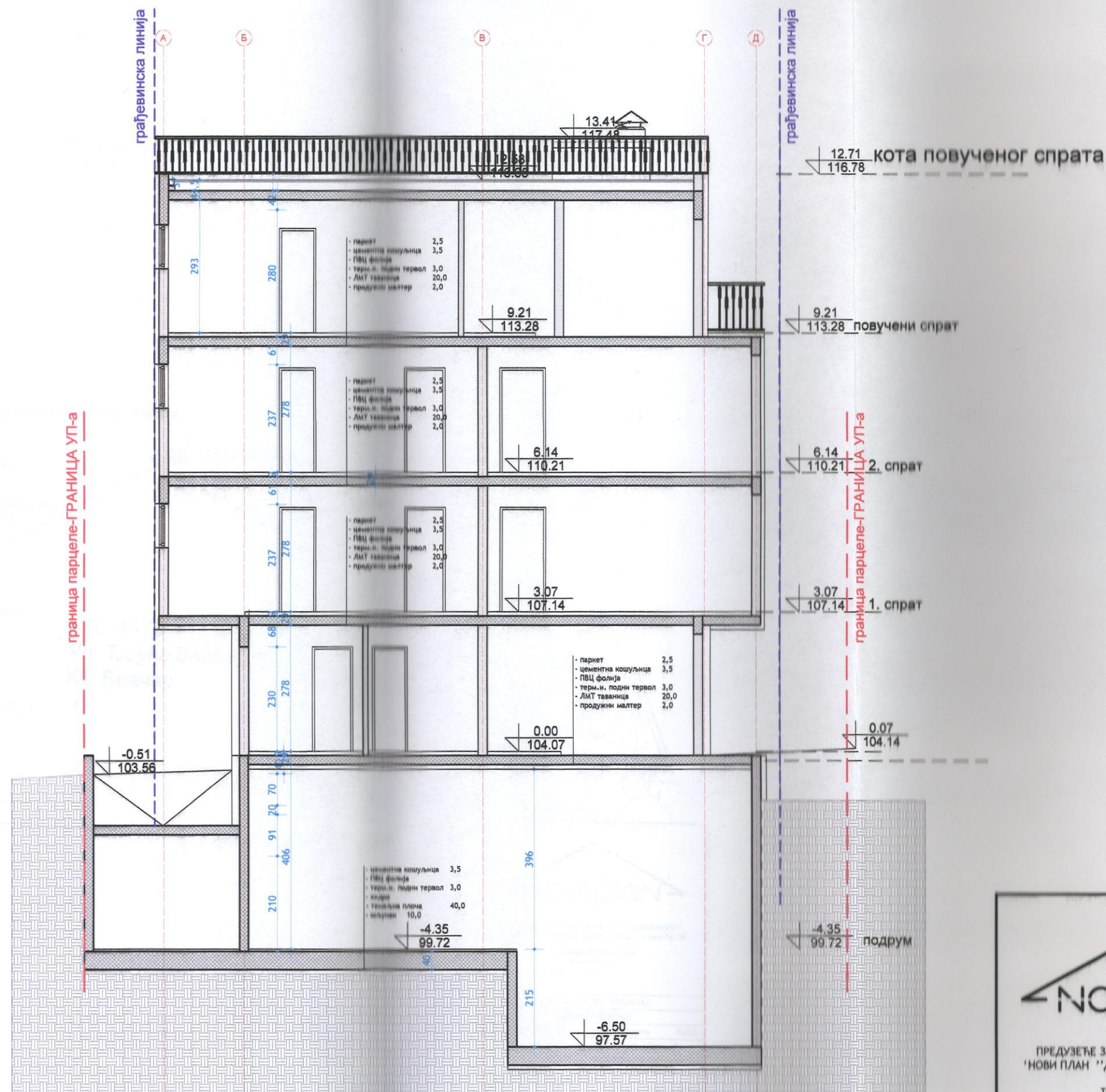
ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИНЖЕЊЕРИНГ  
"НОВИ ПЛАН" Д.О.О. Београд, Ратка Митровића 79  
тел/факс 011/33-95-005  
bfo@noviplan.rs







# ПРЕСЕК В-В Р 1:100



ВАНЈИ  
IV-08  
28.12.2020.



|                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                   |                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|  <p>ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИНЖЕЊЕРИНГ<br/>"НОВИ ПЛАН" Д.О.О. Београд, Ратка Митровића 79<br/>тел/факс 011/23-95-005<br/>b1ro@noviplan.rs</p> | УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ                                                                             |                     |
|                                                                                                                                                                                                                                        | ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ                                                                                     |                     |
|                                                                                                                                                                                                                                        | новембар 2020. год.                                                                               | број пројекта 14/20 |
|                                                                                                                                                                                                                                        | објекат и локација: стамбени објекат<br>Улица Ђорђа Вајферта 24<br>К.П. 4177 К.О. Врачар, Београд |                     |
|                                                                                                                                                                                                                                        | инвеститор: DASA NAMEŠTAJ DOO<br>Постење 66, Нови Пазар                                           |                     |
|                                                                                                                                                                                                                                        | одговорни пројектант: д.и.а. Слободанка Ђуковић<br>број лиценце: 300 С467 05                      |                     |
|                                                                                                                                                                                                                                        | Лист: 13                                                                                          | ПРЕСЕК В-В          |
| Р 1:100                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                   |                     |





ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
**ГРАДСКА ЧИСТОЋА**

**ЕРАКОВИЋ (Томислав) ДУШАН**

11000 Београд  
ул. Ратка Митровића бр.79

наш знак: 17864

датум: 18.01.2021.год.

**ПРЕДМЕТ: Услови за израду Урбанистичког пројекта**

Поводом достављеног захтева, а у вези издавања услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног објекта у ул. Ђорђа Вајферта бр.24, на КП 4177 КО Врачар, обавештавамо вас да је, за евакуацију ком. отпада из планираног објекта на предметном простору, инвеститор у обавези да набави **један метални контејнер**, запремине 1100 литара и габ. димензија: 1,37x1,20x1,45m и одреди место за његово постављање изван јавних саобраћајних површина, у **оквиру граница парцеле**, у складу са *Одлуком о одржавању чистоће* („Сл. лист града Београда“ бр.27/2002, 11/2005, 6/2010 – др. одлука, 2/2011, 10/2011 – др. одлука, 42/2012, 31/2013, 44/2014, 79/2015, 19/2017 и 71/2019 – гр. одлука).

За смештај контејнера може се, у зеленом појасу између регулационе и грађевинске линије, са леве стране колског приступа у гаражни део објекта из поменуте улице, избетонирати плато или изградити ниша оивичена зеленилом (живом оградом) како би се формирала физичка и визуелна баријера ка прозорима у приземљу, а према идеји и решењу инвеститора/пројектанта.

До локације суда за смеће потребно је обезбедити директан и неометан прилаз за раднике ЈКП „Градска чистоћа“.

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

У контејнер треба одлагати само отпатке састава као кућно смеће, док се, за складиштење осталог отпада, набављају специјални судови и одвозе на градску депонију у складу са потребама корисника и посебно склопљеном уговору.

При техничком пријему, неопходно је присуство стручне екипе ЈКП „Градска чистоћа“ која ће утврдити да ли су испоштовани сви услови и укључити новоизграђени објекат у *оперативни план* за одношење смећа.

Обрадила: *ам.*  
Александра Милески

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

Извршни директор  
за управне, кадровске и опште послове



*Весна Параушић*  
Весна Параушић





ЈКП „Зеленило Београд“

Београд

Адреса: Мали Калемегдан 8, 11000 Београд

Телефон/Факс: +381 11 66 76 776; 26 30 506

Матични број: 07066597

ПИБ: 101511244

e-mail: [info@zelenilo.rs](mailto:info@zelenilo.rs)

web: [www.zelenilo.rs](http://www.zelenilo.rs)

Број: 10924/1

Датум: 18.06.2021. 22.06.2021

„НОВИ ПЛАН“ Д.О.О.

ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИНЖЕЊЕРИНГ

Београд, Ратка Митровића 79

У прилогу дописа достављамо услове из наше надлежности за потребе израде УП-а за изградњу стамбеног објекта на катастарској парцели 4177 КО Врачар, Ђорђа Вајферта број 24.

С поштовањем,

РУКОВОДИЛАЦ  
РЈ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ

Мирјана Штулић, дипл.инж.пејз.арх.

Доставити:

- Наслову
- РЈ за пројектовање



Број: 10924/1

Датум: 18.06.2021. 22.06.2021

„НОВИ ПЛАН“ Д.О.О.

ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИНЖЕЊЕРИНГ

Београд, Ратка Митровића 79

предмет: УП-а за изградњу стамбеног објекта на катастарској парцели 4177 КО Врачар,  
Ђорђа Вајферта број 24



#### Плански основ:

Према ПГР грађевинског подручја јединице локалне самоуправе – град Београд, локација припада урбанистичкој целини II - Булевар краља Александра, Јужни булевар, Звездара, у зони 2.С6.3, намењеној вишепородичном становању са компатибилним садржајима из области трговине, администрације и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку.

#### Постојеће стање:

У регулацији Улици Ђорђа Вајферта није присутно улично зеленило, као ни просторне могућности за формирање нових капацитета.

На предметној парцели евидентирано је значајно учешће слободних површина у директном контакту са тлом на којима се налази висока дрвенаста вегетација вишедеценијске старости.

#### Услови:

- Пројекат радити на ажурираној геодетској подлози са снимљеном вегетацијом у границама интервенције и појасу минималне ширине од 3 м у контактної зони.





- Настојати очувању слободних површина и постојеће квалитетне вегетације на нивоу парцеле у расположивим могућностима, а минимално у складу са параметрима предвиђеним планским основом – минимум 55% парцеле, при чему процентуално учешће зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката) треба да износи минимум 15% површине парцеле. Ревитализацијом и допунском садњом потребно је побољшати ~~микроклиматске услове и амбијенталне вредности простора~~, у складу са локацијом, коју карактерише значајно присуство квалитетне вегетације на нивоу парцела. Истовремено, пожељно је компензовати одсуство заштитног зеленила у уличним профилима, адекватним озелењавањем појаса између регулационе и грађевинске линије.
- У погледу формирања што функционалнијих зелених простора, препорука је да се потребе за паркирањем решавају у склопу подземних гаража. Уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити партерно уређена. Дебљина слоја супстрата треба да буде усклађена са биолошким потребама биљака, односно типом и наменом кровног врта, уз обезбеђење одговарајућег пада и осталих слојева неопходних за формирање биљног покривача.
- Пожељно је формирање живе оgrade, према условима за оgraђивање парцела.
- У циљу постизања максималне искоришћености слободних површина за садњу, присуство подземних инсталација у њиховим границама искључити или свести на минимум.
- Предвидети потребне капацитете воде за заливање будућих зелених површина у складу са биолошким потребама биљака.
- Нивелационим решењем слободних површина омогућити отицање површинских вода у кишну канализацију/зелене површине. Предност дати порозним засторима.
- Ови услови важе годину дана од дана издавања.

\*Напомена: Уређење и озелењавање слободних површина извести према техничкој документацији у складу са Законом о планирању и изградњи и Техничким условима ЈКП „Зеленило Београд“. Пројекат треба да буде урађен од стране овлашћеног пројектанта са лиценцом за ову врсту посла – инжењер пејзажне архитектуре/ хортикултуре.

Стручни сарадник:

*Ивана Павловић*

Ивана Павловић, дипл.инж.пејз.арх.

РУКОВОДИЛАЦ  
ПЈ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ  
*Мирјана Штулић*  
Мирјана Штулић, дипл.инж.пејз.арх.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Врачар

Булевар краља Александра 84

Број: 953-228-2563/2021

КО: Врачар

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:  
4177

Размера штампе: 1:500



НАПОМЕНА: Копију плана израдио:  
Драган Филиповић

Dragana Dedić  
17.03.21 10:43:31

Датум и време издавања:

01.03.2021 године у 07:32

Овлашћено лице:

М.П.

Одштампани примерак оригиналног електронског документа



24.05.2021. Мбачић.  
И



"НОВИ ПЛАН" Д.О.О.  
ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИНЖЕЊЕРИНГ  
Београд, Ратка Митровића 79  
тел/факс 011 2395 005  
biro@noviplan.rs

ЈКП Зеленило-Београд  
Београд

|                         |       |        |           |
|-------------------------|-------|--------|-----------|
| ПРИМЉЕНО: 12.1 MAY 2021 |       |        |           |
| Орг. јед.               | ПРОЈ. | Датум: | Вредност: |
| VII/3                   | 10924 |        |           |

**ПРЕДМЕТ:**

Урбанистички пројекта за изградњу стамбеног објекта у улици Ђорђа Вајферта бр. 24, на кат. парцели 4177 КО Врачар.

Поштовани,

У циљу реализације израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног објекта у улици Ђорђа Вајферта, молмо да нам издате услове из ваше надлежности.

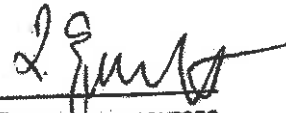
Контакт и подаци за фактурисање услова:

Трошкове израде услова сноси:

DASA NAMEŠTAJ DOO NOVI PAZAR  
Нови Пазар, ул. Постење 66  
МБ: 20160942  
ПИБ: 104408450  
Тел:

Особа за контакт: Душан Ераковић 064 395 2200

У Београду 17.05.2021.

  
Подносилац захтева  
Душан Ераковић  
Novi Plan doo

# Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: 207655/2 - 2021

ДАТУМ: 20-05-2021

ИНТЕРНИ БРОЈ:

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

СЕКТОР ЗА ФИКСНУ ПРИСТУПНУ МРЕЖУ

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И

ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ БЕОГРАД

БЕОГРАД, Новопазарска 37-39

## " НОВИ ПЛАН " д.о.о.

Ратка Митровића бр. 79

БЕОГРАД

**ПРЕДМЕТ:** Услови за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног објекта у улици Ђорђа Вајферта број 24 на КП 3707 КО Врачар, у Београду.

( Број : 207655/1-2021      24.05.2021.године,      206/21      З.Д. )

Поштовани,

У вези са вашим захтевом, за издавање техничких услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног објекта у улици Ђорђа Вајферта број 24 на КП 3707 КО Врачар, у Београду, достављамо вам услове из надлежности " Телеком Србија " а.д..

Планирана је изградња стамбеног објекта са укупно 8 стамбене јединице различите структуре, спратности 2По+П+2+Пс са подземном гаражом.

### Постојеће стање тк објекта

Постојећи тк објекти су изграђени дуж тротоара или слободних јавних површина. Приступна тк мрежа изведена је кабловима положеним у земљу или у тк канализацију у складу са ситуацијом која је достављена у прилогу, у папирној форми. Постојећи тк објекти су из надлежности " Телеком Србија " а.д.:

- Служба за мрежне операције Београд - ЈУГ:
- Постојећа тк канализација и постојећи тк каблови



## ❖ Технички услови

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

Препорука Телекома Србија је да се за нове стамбено пословне објекте приступна тк мрежа реализује GPON технологијом у топологији FTTH (Fiber To the Home), полагањем приводног оптичког кабла до предметног објекта и монтажом одговарајуће тк опреме у њему.

Препорука Телекома Србија је да се за нове пословне објекте планира реализација FTTB (Fiber To the Building) решења полагањем приводног оптичког кабла до предметног објекта и монтажом одговарајуће активне тк опреме у њима.

Планира се да приступна тк мрежа буде подземна, па је за потребе полагања приводног тк кабла, тј. за реализацију будуће планиране телекомуникационе мреже у оквиру граница Урбанистичког пројекта на предметној локацији, на којој је планирана изградња, потребно обезбедити приступ планираном објекту путем тк канализације.

Планирати изградњу прикључног тк окна О у плацу испред објекта. Од окна О потребно је планирати трасу-коридор за тк канализацију капацитета једне PVC цеви Ø110 mm до предметног објекта. Планирати да се од места концентрације телекомуникационе опреме ( простор предвиђен за смештај тк опреме ) обезбеди несметани пролаз кроз комплетан простор подземног нивоа где је предвиђена концентрација опреме полагањем PE цеви 1xØ50mm.

Позицију и трасу-коридор за тк канализацију треба планирати у зависности од ситуације на терену, других инсталација комуналне инфраструктуре, као и од позиције планираног објекта, односно од планираног места уласка (увода) цеви тк канализације у објекат. Новопланирану тк канализацију планирати у слободној површини.

У складу са горе наведеним условима, потребно је предвидети коридор за планирану тк канализацију.

## ❖ Општи услови

Планиране трасе будућих комуналних инсталација морају бити постављене на прописаном растојању у односу на трасе постојећих тк објеката. Постављањем планираних комуналних инсталација и других објеката не сме доћи до угрожавања постојећих тк објеката који су назначени на приложеној ситуацији.

У складу са важећим правилником, који је прописала Републичка агенција за електронске комуникације, унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод постојећих подземних тк каблова или кабловске тк канализације, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација (тк објеката).

Приликом даље израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног објекта у улици Ђорђа Вајферта број 24 на КП 3707 КО Врачар, у Београду, сарађивати са предузећем за телекомуникације "Телеком Србија" а.д., Дирекција за технику, Сектор за фиксну приступну мрежу, ради усаглашавања са планским документима "Телекома Србија" а.д..

Урбанистички пројекат за изградњу стамбеног објекта у улици Ђорђа Вајферта број 24 на КП 3707 КО Врачар, у Београду, урадити у складу са Законом о планирању и изградњи, Законом о електронским комуникацијама, Законом о безбедности и здрављу на раду,

Законом о заштити од пожара, упутствима, прописима и стандардима за ову врсту делатности.

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

Инвеститор је у обавези да нам се у писаној форми јави за добијање услова за прикључење на тк мрежу за планирани комплекс у оквиру граница Урбанистичког пројекта.

Прилог : ситуација

С поштовањем,

ШЕФ СЛУЖБЕ

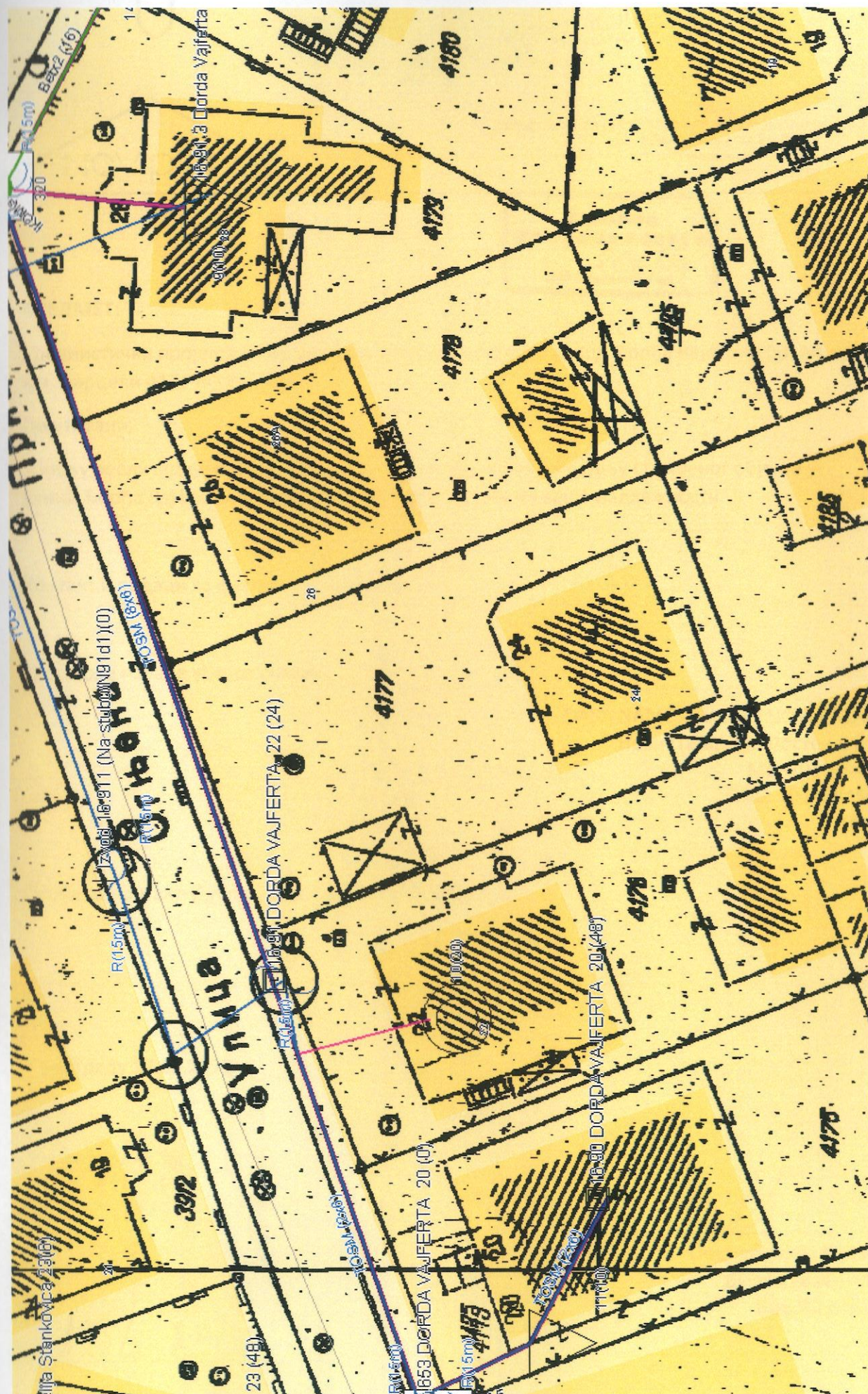
*Раичевић Вук*

Вук Раичевић, дипл.инж

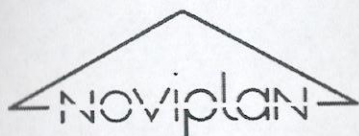






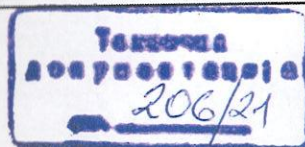






ZORAN 24.5.2021

"НОВИ ПЛАН" Д.О.О.  
ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИНЖЕЊЕРИНГ  
Београд, Ратка Митровића 79  
тел/факс 011 2395 005  
biro@noviplan.rs



**ПРЕДМЕТ:**

Урбанистички пројекта за изградњу стамбеног објекта у улици Ђорђа Вајферта бр. 24, на кат. парцели 4177 КО Врачар.

Поштовани,

У циљу реализације израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног објекта у улици Ђорђа Вајферта, молмо да нам издате услове из ваше надлежности.

Контакт и подаци за фактурисање услова:

Трошкове израде услова сноси:

DASA NAMEŠTAJ DOO NOVI PAZAR  
Нови Пазар, ул. Постоње бб  
МБ: 20160942  
ПИБ: 104408450  
Тел:

Особа за контакт: Душан Ераковић 064 395 2200

У Београду 17.05.2021.

ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИНЖЕЊЕРИНГ  
"ТЕХНИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА"  
Београд

|            |                |
|------------|----------------|
| ПРЕДМЕТНО: | 20-05-2021     |
| Датум:     | 207            |
| Прав:      | 655/17.05.2021 |

*2 Eredit*

Подносилац захтева  
Душан Ераковић  
Novi Plan doo