

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ЗА ИЗГРАДЊУ
ПОСЛОВНОГ
ОБЈЕКТА „ALQASSIMI“
НА КП 3036 КО СТАРИ ГРАД
ГО Стари Град
Београд

САДРЖАЈ:

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УП-А	4
A. ОПШТИ ПОДАЦИ.....	4
A.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	4
A.1.1. ПРАВНИ ОСНОВ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	4
A.1.2. ПЛАНСКИ ОСНОВ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА.....	4
A.2. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	4
A.2.1. ПОВОД ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	4
A.2.2. ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА.....	4
A.3. ОБУХВАТ И ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	4
A.3.1. ГРАНИЦА И ПОВРШИНА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА.....	4
A.3.2. ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОКВИРУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА.....	4
A.4. ПРЕГЛЕД И ДЕФИНИЦИЈА УРБАНИСТИЧКИХ ПОКАЗАТЕЉА - ПОЈМОВНИК	4
A.5. УСЛОВЉЕНОСТ ИЗ ПГР-А.....	5
A.5.1. ИЗВОД ИЗ ПГР-А	5
B. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА.....	7
B.1. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА.....	7
B.1.1. ПРОСТОР ОБУХВАЋЕН УРБАНИСТИЧКИМ ПРОЈЕКТОМ.....	7
B.1.2. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА И ПРИПАДАЈУЋИХ ОБЈЕКТА	8
B.1.3. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА	8
B.1.3.1. СИСТЕМ ЈАВНОГ ГРАДСКОГ ПРЕВОЗА.....	8
B.1.4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	8
B.1.4.1. ВОДОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ.....	8
B.1.4.2. КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА	8
B.1.4.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА	8
B.1.4.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА	9
B.1.4.5. ТОПЛОВОДНА МРЕЖА.....	9
B.1.4.6. ГАСОВОДНА МРЕЖА.....	9
B.1.5. ЗЕЛЕНИЛО	9
B.1.6. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ	9
B.2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА.....	9
B.2.1. ПОДЕЛА НА ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ И ОСТАЛИХ НАМЕНА	9
B.2.1.1. ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА	9
B.2.1.2. ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА	9
B.2.2. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА	9
B.2.2.1. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ	9
B.2.2.1.1. МОРФОЛОШКЕ И ХИДРОЛОШКЕ ОДЛИКЕ ТЕРЕНА	9
B.2.2.1.2. ГЕОЛОШКИ САСТАВ ТЕРЕНА	10
B.2.2.1.3. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКЕ И ХИДРОГЕОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ТЕРЕНА	10
B.2.2.1.4. СТАБИЛНОСТ ТЕРЕНА	10
B.2.2.1.5. ОБАВЕЗНА ИСТРАЖИВАЊА У ФАЗАМА СПРОВОЂЕЊА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА (УП-А).....	11
B.2.2.2. ЗАШТИТА КУЛТУРНИХ ДОБАРА	11
B.2.2.2.1. АРХЕОЛОШКО НАСЛЕЂЕ	11
B.2.2.2.2. ОПШТЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНИХ ДОБАРА	11
B.2.3. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ	12
B.2.4. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА	14
B.2.5. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА	15
B.2.6. ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА.....	15
B.2.7. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ	15
B.2.8. УСЛОВИ ЗА ПРИСТУП И ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА.....	16
B.2.9. ЗЕЛЕНИЛО	18
B.2.10. УСЛОВИ ЗА ЕВАКУАЦИЈУ ОТПАДА.....	18
B.2.11. УСЛОВИ ЗА КРЕТАЊЕ ОСОБА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ.....	19
B.2.12. УСЛОВИ ЗА ЦИВИЛНУ ЗАШТИТУ ЉУДИ И ДОБАРА.....	19
B.3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА	19
B.3.1. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ.....	19
B.3.1.1. ПРИСТУП ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ.....	19
B.3.1.2. СИСТЕМ ЈАВНОГ ГРАДСКОГ ПРЕВОЗА.....	19
B.3.2. ИНФРАСТРУКТУРНЕ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТИ	20
B.3.2.1. ВОДОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ.....	20
B.3.2.2. КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ.....	20
B.3.2.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	21
B.3.2.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	21
B.3.2.5. ТОПЛОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ.....	22
B.3.2.6. ГАСОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ.....	23
B.3.3. ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ.....	23
B.3.4. ЈАВНЕ СЛУЖБЕ, ЈАВНИ ОБЈЕКТИ И КОМПЛЕКСИ.....	23
B.4. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА	23
B.4.1. ОБУХВАТ УП-А	23
B.4.1.1. ОПШТИ ПОДАЦИ.....	23
B.4.1.2. ПЛАНИРАНА НАМЕНА УСЛОВЉЕНА ПГР-ОМ	24

В.4.1.3. МОГУЋНОСТИ И ОГРАНИЧЕЊА УСЛОВЉЕНИ ПГР-ОМ	24
В.4.1.4. УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ УСЛОВЉЕНИ ПГР-ОМ	24
В.5. ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ (ИДР)	25
В.5.1. ФУНКЦИОНАЛНА ОРГАНИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА	26
В.5.1.1 ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ ПОВРШИНА ПО ЕТАЖАМА У ОБЈЕКТУ	28
В.5.1.2 УПОРЕДНИ ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ ПОВРШИНА ПРЕМА РЕФЕРЕНТНИМ ОБРАЧУНИМА	28
В.5.1.3 УПОРЕДНИ ПРЕГЛЕД НЕОПХОДНИХ И ОСТВАРЕНИХ ПАРКИНГ МЕСТА ПРЕМА РЕФЕРЕНТНОМ ОБРАЧУНУ	29
В.5.2. КОНСТРУКЦИЈА ОБЈЕКТА	29
В.5.3. МАТЕРИАЛИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА	29
В.5.4. ПАРТЕРНО РЕШЕЊЕ ОКО ОБЈЕКТА	30
В.5.5. ИНСТАЛАЦИЈЕ ОБЈЕКТА	30
В.5.5.1. ХИДРОТЕХНИЧКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ ОБЈЕКТА	30
В.5.5.2. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ ОБЈЕКТА	31
В.5.5.3. ТЕРМОТЕХНИЧКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ ОБЈЕКТА	31
В.5.5.4. ЛИФТОВСКА ПОСТРОЈЕЊА И ОПРЕМА ОБЈЕКТА	32
В.5.5.5. СИСТЕМ ОДИМЉАВАЊА И ВЕНТИЛАЦИЈЕ ОБЈЕКТА	32
В.5.5.6. ИНСТАЛАЦИЈЕ ДЕТЕКЦИЈЕ ПОЖАРА И УГЉЕН-МОНОКСИДА ОБЈЕКТА	32
В.5.5.7. СИСТЕМ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА ОБЈЕКТА	32
В.5.5.8. САОБРАЋАЈНА СИГНАЛИЗАЦИЈА И ОПРЕМА У ОБЈЕКТУ	32
В.5.6. ПРИСТУП И ПАРКИРАЊЕ У ОБЈЕКТУ	33
В.5.7. ОГРАЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ОБЈЕКТА	33
В.5.8. УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА ОКО ОБЈЕКТА	33
В.5.9. ПРАВИЛА СПРОВОЂЕЊА	33
В.5.10. ФАЗНА РЕАЛИЗАЦИЈА	33
В.5.11. МИНИМАЛНА КОМУНАЛНА ОПРЕМЉЕНОСТ	33
В.5.12. УПОРЕДНИ ПРЕГЛЕД УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА	33
Г. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УП-А	35
Г.1. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	35
II ГРАФИЧКИ ДЕО УП-А/УРБАНИЗАМ	
У01. ОРТОФОТО СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА УП-А Р 1:500	
У02. КТП СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА УП-А Р 1:200	
У03. ИЗВОД ИЗ ПГР-А Р 1:200	
У04. СИТУАЦИЈА Р 1:200	
У05. РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ Р 1:200	
У06. ПЛАНИРАНИ ПРИКЉУЧЦИ ОБЈЕКТА НА ПОСТОЈЕЋУ ИНФРАСТРУКТУРУ 1:200	
У07. ПРИКАЗ ШИРЕ СИТУАЦИЈЕ 1:250	
III ГРАФИЧКИ ДЕО УП-А/АРХИТЕКТУРА	
А01. ОСНОВА ПОДРУМСКЕ ЕТАЖЕ -4 Р 1:100	
А02. ОСНОВА ПОДРУМСКЕ ЕТАЖЕ -3 Р 1:100	
А03. ОСНОВА ПОДРУМСКЕ ЕТАЖЕ -2 Р 1:100	
А04. ОСНОВА ПОДРУМСКЕ ЕТАЖЕ -1 Р 1:100	
А05. ОСНОВА ПРИЗЕМЉА Р 1:100	
А06. ОСНОВА ПРВОГ СПРАТА Р 1:100	
А07. ОСНОВА ДРУГОГ СПРАТА Р 1:100	
А08. ОСНОВА ТРЕЋЕГ И ЧЕТВРТОГ СПРАТА Р 1:100	
А09. ОСНОВА ПЕТОГ СПРАТА Р 1:100	
А10. ОСНОВА ШЕСТОГ СПРАТА Р 1:100	
А11. ОСНОВА ПОВУЧЕНОГ СПРАТА Р 1:100	
А12. ИЗГЛЕД КРОВА Р 1:100	
А13. ПРЕСЕК 1-1 Р 1:100	
А14. ПРЕСЕК 2-2 Р 1:100	
А15. ПРЕСЕК 3-3 Р 1:100	
А16. ФАСАДА ИЗ СКАДАРСКЕ УЛИЦЕ 1:100	
А17. ФАСАДА ИЗ УЛИЦЕ ЂОРЂА ЈОВАНОВИЋА Р 1:100	
А18. ЗД ВИЗУЕЛИЗАЦИЈА ЗД ВИЗУЕЛИЗАЦИЈА УЛИЧБИХ ФАСАДА	
А19. ЗД ВИЗУЕЛИЗАЦИЈА УГАО СКАДАРСКЕ УЛИЦЕ И УЛИЦЕ ЂОРЂА ЈОВАНОВИЋА	
А20. ЗД ВИЗУЕЛИЗАЦИЈА ФАСАДА ИЗ УЛИЦЕ ЂОРЂА ЈОВАНОВИЋА И СКАДАРСКЕ УЛИЦЕ	
IV ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО УП-А	
01. КОПИЈА ПЛАНА	
02. КОПИЈА ПЛАНА ВОДОВА	
03. КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН	
04. ИЗВОД ИЗ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ	
05. РЕШЕЊЕ О ФОРМИРАЊУ ПАРЦЕЛЕ	
06. УСЛОВИ ЈКП И НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА	
07. ГЕОТЕХНИЧКИ ЕЛАБОРАТ	
08. ИЗВОД ИЗ АПР-А ЗА ПД „BUREAU CUBE PARTNERS“	
09. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ	
10. ЛИЦЕНЦА И ПОТВРДА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ	
11. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ	
12. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА	
13. ЛИЦЕНЦА И ПОТВРДА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА	
14. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА	

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УП-А

А. ОПШТИ ПОДАЦИ

А.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

А.1.1. ПРАВНИ ОСНОВ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта (УП-а) за изградњу пословног објекта „ALQASSIMI“ на КП 3036 КО Стари Град, која уједно представља и грађевинску парцелу у делу блока између улица Скадарске, Ђорђа Јовановића, Ђуре Ђаковића и Џорџа Вашингтона на територији ГО Стари Град у Београду, огледа се у следећем:

- Закон о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09 - испр, 64/10 – одлука УС и 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14 и 83/18);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (Сл. Гласник РС бр. 64/15);
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл. Гласник РС бр. 22/15);

А.1.2. ПЛАНСКИ ОСНОВ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта (УП-а) за изградњу пословног објекта „ALQASSIMI“ на КП 3036 КО Стари Град, огледа се у следећем:

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

А.2. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

А.2.1. ПОВОД ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Планом Генералне регулације (у даљем тексту ПГР) грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - Град Београд целине I-XIX (Сл. Лист града Београда бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17) утврђена је обавеза израде Урбанистичког пројекта (УП-а) за предметну локацију која се налази у оквиру зоне 1.М1.2.

А.2.2. ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Циљ израде Урбанистичког пројекта (УП-а) је урбанистичко-техничка, програмска и обликовна разрада локације уз верификацију Идејног архитектонског решења (ИДР-а) за изградњу пословног објекта „ALQASSIMI“ на КП 3036 КО Стари Град.

А.3. ОБУХВАТ И ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

А.3.1. ГРАНИЦА И ПОВРШИНА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Границом Урбанистичког пројекта (УП-а) обухваћена је КП 3036 КО Стари Град у делу блока између улица Скадарске, Ђорђа Јовановића, Ђуре Ђаковића и Џорџа Вашингтона на територији ГО Стари Град у Београду.

КП 3036 КО Стари Град уједно представља и грађевинску парцелу у површини од 723,00 квм.

Граница Урбанистичког пројекта (УП-а) дата је у свим графичким прилозима у оквиру Поглавља II и III Графички део Урбанистичког пројекта (УП-а).

А.3.2. ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОКВИРУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

У обухвату Урбанистичког пројекта (УП-а) налази се цела КП 3036 КО Стари Град.

А.4. ПРЕГЛЕД И ДЕФИНИЦИЈА УРБАНИСТИЧКИХ ПОКАЗАТЕЉА - ПОЈМОВНИК

У наставку су приказане дефиниције појмова који су коришћени у Урбанистичком пројекту (УП-у):

- БЛОК
део градског простора оивичен јавним саобраћајним површинама;
- БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА (БРГП)
бруто развијена грађевинска површина је збир површина надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта - спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама);

- **ВЕРТИКАЛНА РЕГУЛАЦИЈА**
регулација блока дефинисана кроз спратност или висину објеката у блоку;
- **РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА**
линија која раздваја површине одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне или остале намене;
- **ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА**
грађевинска линија јесте линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта. Може бити подземна или надземна грађевинска линија;
- **ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА**
грађевинска парцела јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу;
- **ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ**
уређени или неуређени део отвореног простора града у којем су присутни природни елементи и који заједно са грађевинским елементима, опремом и инсталацијама чине физичку, техничко-технолошку и биотехничку целину;
- **ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ**
однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима;
- **НАМЕНА ЗЕМЉИШТА**
представља начин коришћења земљишта;
- **САОБРАЋАЈНА ПОВРШИНА**
посебно уређена површина за одвијање свих или одређених видова саобраћаја или мировање возила;
- **СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА**
број спратова, који се броје од првог спрата изнад приземља па навише. Као спратови бројем се не изражавају приземље, подрум и повучени спрат;

А.5. УСЛОВЉЕНОСТ ИЗ ПГР-А

А.5.1. ИЗВОД ИЗ ПГР-А

Блок који је обухваћен Урбанистичким пројектом (УП-ом) се према ПГР-у налази у оквиру урбанистичке целине I - Центар Београда.

У блоку обухваћеном овим Урбанистичким пројектом (УП-ом) према ПГР-у и графичком прилогу 2-4 - Планирана намена површина дефинисане су следеће намене површина:

- Мешовити градски центри;

У блоку обухваћеном овим Урбанистичким пројектом (УП-ом) се према ПГР-у и графичком прилогу бр. 4-4 - Подела на зоне са истим правилима грађења издвајају следеће зоне:

- M1 - мешовити градски центри у зони центра Београда;

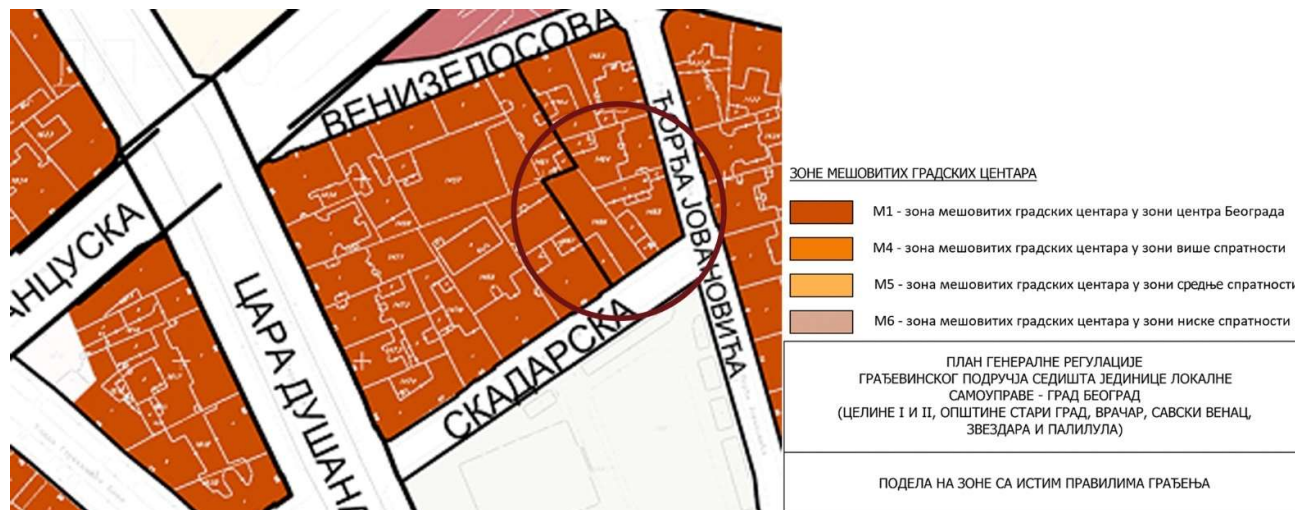
На подручјима за непосредну примену правила грађења примењују се правила за зоне детаљне разраде.

Простор обухваћен Урбанистичким пројектом (УП-ом) се по ПГР-у налази у зони 1.M1.2.- Мешовити градски центри у зони центра Београда и за овај простор се, према графичком прилогу бр. 16-4.4 - Подручје за непосредну примену правила грађења, управо примењују непосредна правила грађења дефинисана ПГР-ом.

У поглављу 6.2. ПГР-а наведена су правила грађења која важе у у зони 1.M1.2. и то:

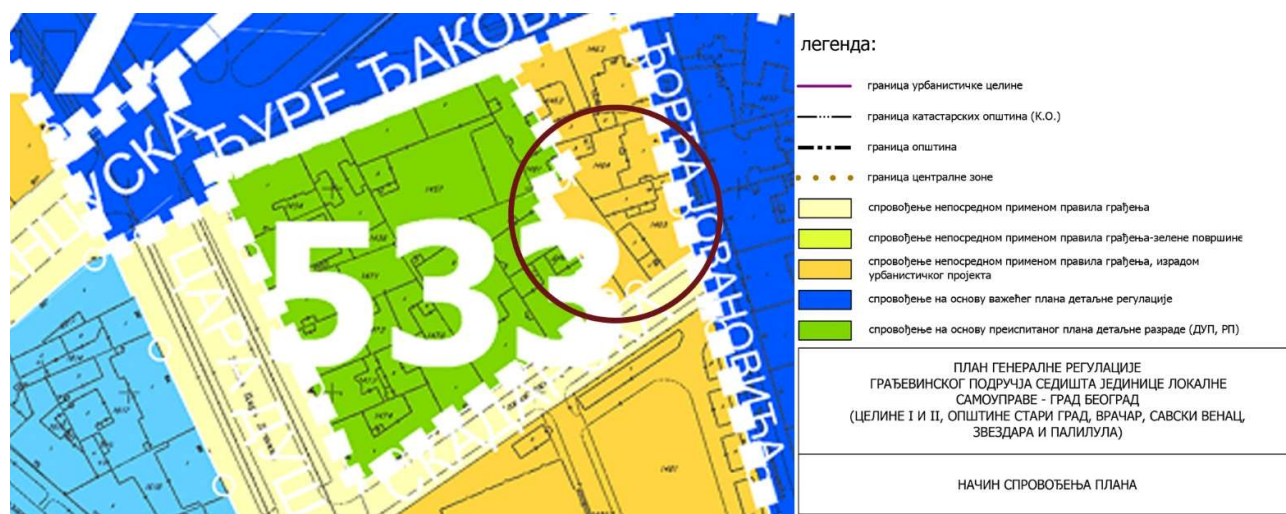
- Основну намену чине мешовити градски центри;
- Са мешовитим градским центрима су компатибилне намене у складу са Табелом „Компатибилност намена“ у поглављу 5. Планирана намена површина, тачка 5.1;
- Мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу становање : пословање 0 - 80% : 20% - 100%;
- Компатибилна намена може бити заступљена до 80%, осим површина јавне намене, које могу бити и до 100%;
- У приземљу планираних објекта обавезни су комерцијални садржаји;
- Максимални индекс заузетости (Из) на парцели је до 60%, изузетно 70%, уколико је проценат комерцијалних садржаја већи од 50% од укупне БРГП на парцели;
- Максимални индекс заузетости се код угаоних објеката увећава за 15%;
- Максимална висина венца објекта је 21,00 м;

- Максимална висина слемена објекта је до 24,50 м;
- Минималан проценат зелених површина у директном контакту са тлом је 10%;
- Максимална висина објекта (у односу на ширину улице) је 1,5 ширина улице, а уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, меродавно је растојање између грађевинских линија.



Прилог 1: Подела на зоне са истим правлима грађења

На подручјима за непосредну примену правила грађења, на којима је дефинисано спровођење урбанистичким пројектом, минимална граница Урбанистичког пројекта (УП-а) је граница грађевинске парцеле, коју је могуће формирати у складу са правилима за зону детаљне разраде.



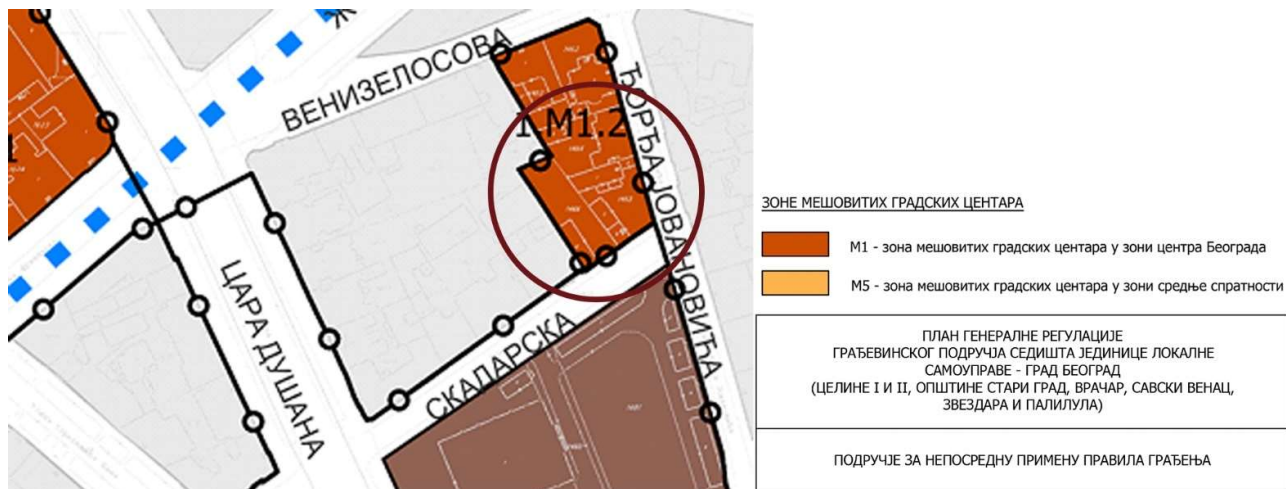
Прилог 2: Начин спровођења плана

Према ПГР-у и графичком прилогу бр. 5-4 - Начин спровођења плана, простор обухваћен Урбанистичким пројектом (УП-ом) спроводи се непосредно применом правила грађења кроз израду Урбанистичког пројекта (УП-а).

Грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска пацела која испуњава услове дефинисане општим правилима парцелације и препарцелације.

Дозвољена је фазна реализација планиране изградње, с тим да свака фаза буде заокружена целина у смислу задовољавања потреба за паркирањем и инфраструктуром.

Израдом Урбанистичког пројекта (УП-а) прецизно се дефинише планирана намена у оквиру планом дефинисаних компатибилности, а према процедури за потврђивање Урбанистичког пројекта (УП-а) сходно ставовима 2. и 3. члана 61. Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09 - испр, 64/10 - одлука УС и 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13- одлука УС, 98/13- одлука УС, 132/14, 145/14 и 83/18).



Прилог 3: Подручје за непосредну примену правила грађења

Б. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Б.1. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Б.1.1. ПРОСТОР ОБУХВАЋЕН УРБАНИСТИЧКИМ ПРОЈЕКТОМ

Блок обухваћен Урбанистичким пројектом (УП-ом) припада територији ГО Стари Град.



Прилог 4: Позиција предметне парцеле у обухвату Урбанистичког пројекта (УП-а) у односу на шире окружење

Блок у оквиру кога се налази простор обухваћен Урбанистичким пројектом (УП-ом), заједно са околним блоковима, представља веома важну компоненту историјског језгра града Београда и традиционалног дела простора који у свести грађана постоји као аутентичан амбијент, оформљен у близини Бајлонијеве пијаце, Скадарлије и централне пешачке зоне Града Београда, дакле у непосредном окружењу градских и међуградских кључних тачака, праваца кретања и амбијената.

Потенцијал простора у обухвату Урбанистичког пројекта (УП-а) није на адекватан начин искоришћен.

Б.1.2. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА И ПРИПАДАЈУЋИХ ОБЈЕКТА

Значајну карактеристику непосредног окружења простора у обухвату Урбанистичког пројекта (УП-а) у контексту непосредних програмских садржаја представља присуство и артикулација функције становања, у комбинацији са комерцијалним и пословним делатностима и садржајима из области културе.

Земљиште обухваћено КП 3036 КО Стари Град данас је ван функције и није приведено планској намени.

У обухвату Урбанистичког пројекта (УП-а) на земљишту обухваћеном КП 3036 КО Стари Град налази се један приземни објекат, док је већи део КП 3036 КО Стари Град без објеката који су уклоњени у претходном периоду.

Б.1.3. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА

Блок у оквиру кога се налази простор обухваћен Урбанистичким пројектом (УП-ом) је на својој североисточној страни оивичен улицом Ђорђа Јовановића, на југоисточној страни улицом Скадарском на југозападној страни улицом Џорџа Вашингтона, док је на северозападној страни оивичен улицом Ђуре Ђаковића.

Улица Џорџа Вашингтона представља саобраћајницу првог реда док преостале улице које окружују предметни блок припадају секундарној уличној мрежи.

Попречни профил улице Скадарске је у ширини обухвата Урбанистичког пројекта (УП-а) ширине 12,25 м и садржи коловоз ширине 7,45 м, са једном саобраћајном траком, намењен једносмерном саобраћају у оквиру кога се налазе обострано означени паркинг простори за подужно паркирање и обостране тротоаре ширине од по 2,00 м и 2,80 м.

Попречни профил улице Ђорђа Јовановића је у ширини обухвата Урбанистичког пројекта (УП-а) ширине 10,70 м и садржи коловоз ширине 5,45 м, са једном саобраћајном траком, намењен једносмерном саобраћају у оквиру кога се налазе обострано означени паркинг простори за подужно паркирање и обострани тротоари ширине 2,60 м до 2,65 м.

Б.1.3.1. СИСТЕМ ЈАВНОГ ГРАДСКОГ ПРЕВОЗА

Простор обухваћен Урбанистичким пројектом (УП-ом) опслужује укупно 10 (десет) редовних линија ЈГП-а у оквиру ИТС и то трамвајске линије 2, 5 и 10, аутобуске линије 24, 26, 37, 44, 79 и 26 и мини-бус линија Е2.

Б.1.4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Б.1.4.1. ВОДОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

Водоводна мрежа на овом подручју припада првој висинској зони београдског водоводног система.

Постојећу водоводну мрежу чине:

- Ливено-гвоздена цев Ø80 мм у улици Скадарској;
- Ливено-гвоздена цев Ø80 мм у улици Ђорђа Јовановића;

Б.1.4.2. КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА

Подручје у обухвату Урбанистичког пројекта (УП-а) припада Централном канализационом систему на делу где је заступљен општи систем канализације.

Постојећу канализациону мрежу чине:

- колектор 230/245 цм у Венизелосовој улици;
- колектор 60/110 цм у улици Јелисавете Начић;
- канализација Ø250мм до Ø400мм у улицама Скадарској и Ђорђа Јовановића;

Б.1.4.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА

У границама Урбанистичког пројекта (УП-а) налазе се објекти напонског нивоа 10 kV и 1 kV и то:

- подземни водови 1 kV;
- подземни водови 1 kV;

Б.1.4.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

Постојећи унутрашњи кућни ТК изводи и спољашњи тк извод на стубу напајају постојеће објекте.

Б.1.4.5. ТОПЛОВОДНА МРЕЖА

Подручје у обухвату Урбанистичког пројекта (УП-а) припада грејном подручју ТО Дунав.

У границама Урбанистичког пројекта (УП-а) не налази се постојећа топловодна инфраструктура ЈКП Београдске електране.

Б.1.4.6. ГАСОВОДНА МРЕЖА

У околним саобраћајницама нема изграђене гасоводне мреже.

Б.1.5. ЗЕЛЕНИЛО

У границама Урбанистичког пројекта (УП-а) нема високе и квалитетне вегетације.

Б.1.6. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Стање животне средине условљено је низом фактора и активности у непосредном окружењу као што су саобраћај, привредне активности и природни услови.

В. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

В.1. ПОДЕЛА НА ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ И ОСТАЛИХ НАМЕНА

В.1.1. ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА

У обухвату Урбанистичког пројекта (УП-а) нема површина јавних намена.

В.1.2. ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - Град Београд целине I-XIX (Сл. Лист града Београда бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17) земљиште које се налази у обухвату Урбанистичког пројекта (УП-а) предвиђено је за површине осталих намена у зони 1.М1.2 - мешовити градски центри у зони центра Београда.

Урбанистичким пројектом (УП-ом) спроведена је урбанистичко-техничка, програмска и обликовна разрада локације за потребе верификације Идејног архитектонског решења (ИДР-а) за изградњу пословног објекта „ALQASSIMI“ на КП 3036 КО Стари Град.

Потврђивањем Урбанистичког пројекта (УП-а) стичу се услови за даље спровођење поступка реализације планиране изградње кроз прибављање Локацијских услова а потом и Грађевинске дозволе.

В.2. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

В.2.1. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

В.2.1.1. МОРФОЛОШКЕ И ХИДРОЛОШКЕ ОДЛИКЕ ТЕРЕНА

Терен на коме се налази предметна локација у морфолошком погледу представља део прве алувијалне терасе реке Дунав.

Апсолутне коте терена ширег простора у садашњим условима су 80,0-85,0 мнв.

У циљу одбране од високих вода шири простор је насипан.

Апсолутне коте у зони предметне локације су 81,61-82,85 мнв.

Природна површина терена се налазила око коте 76,00-77,50мнв.

У садашњим условима, на самој микролокацији нема површинских токова.

Воде од падавина се једним делом инфилтрирају у подземље, а већи део прима канализациона мрежа.

B.2.1.2. ГЕОЛОШКИ САСТАВ ТЕРЕНА

Основну геолошку грађу терена чине неогени седиментни који су прекривени наслагама квартарних седимената и насутим тлом.

Неогени седименти представљени су лапоровито-глиновитим наслагама панонске старости (M_3^2LG) који се налазе око коте 60,00-75,00 мнв на ширем простору а у зони предметне локације око коте 70,00-71,00 мнв.

Квартарни седименти ($Q_{1,2}$), чија се дебљина креће око 9,20-11,60 м локално и до 15,00 м на ширем простору, представљени су терасним седиментима (at_1).

Насуто тло (nt) је на предметном терену присутно као резултат нивелације, урбанизације терена и у циљу одбране од високих вода.

B.2.1.3. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКЕ И ХИДРОГЕОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ТЕРЕНА

Геолошко-литолошко-морфолошке одлике терена као и антропогени фактор условили су одговарајуће хидрогеолошке карактеристике терена на коме се налази предметна локација.

У предметном терену је формирана слободна издан збијеног типа која је у хидрауличкој вези са Дунавом.

Прихрањивање ове издани врши се делом дренарањем подземне воде из правца падине у залеђу, делом инфилтрирањем атмосферичке (на простору који није под урбанизацијом), а делом "губицима" из водоводне и канализационе мреже.

Ниво подземне воде утврђен је на око 2,00-2,60 м од површине терена на коти 78,00-79,40 мнв у насутом тлу односно на некадашњој површини терена, што потврђује чињеницу да је терен насипан у циљу одбране од високих нивоа подземних вода и да је под знатним утицајем подземних вода са падине.

Нивои подземних вода су врло слични са нивоима који су измерени у различитим временским периодима.

Обзиром да је предметни терен урбанизован, прихватање и отицање површинских вода регулисано је канализационом мрежом, док се инфилтрирање воде у подземље врши само местимично и то на деловима терена који нису под урбанизацијом.

B.2.1.4. СТАБИЛНОСТ ТЕРЕНА

Инжењерскогеолошки услови изградње објекта на предметном терену су следећи:

- Према познатим подацима о пројектованом објекту и анализи резултата геотехничких истраживања, контакт објекат-терен ће се остварити једним делом на слоју глиновитих прашина (grg) са тањим прослојцима пескова ($p+grg$);
- Слој глиновитих прашина (grg) са тањим прослојцима пескова ($p+grg$) представљају условно повољну до неповољну геотехничку средину за фундаирање објекта и при извођењу земљаних радова због високог нивоа подземне воде. Све ископе треба обавезно штитити непропусним потпорним конструкцијама. Извођење земљаних радова биће отежано због сталног присуства воде. Обавезна је апсолутна заштита објекта од подземних вода. Због разблажености потребно је извршити стабилизацију – побољшање темељног тла а самим тим се постиже и већа носивости и смањена слегања;
- Ниво подземне воде је на око 2,00 – 2,60 м од површине терена на коти око 78,30-79,40 мнв у насутом тлу односно на некадашњој површини терена. Ово потврђује чињеницу да је предметни као и околни терен насипан у циљу одбране од високих нивоа подземних вода и да је под знатним утицајем подземних вода са падине;
- У зависности од хидролошке године треба очекивати осциловање нивоа подземне воде;
- Према планираној коти фундаирања будућег објекта, контакт објекат-терен би се остварио у нивоу подземне воде, око 5,50-6,50 м воденог стуба;
- За потребе изградње планираног објекта изводио би се ископ у оквиру којег би дошло до формирања страна висине око 8,00-10,00 м у односу на садашњу површину терена;
- За безбедно извођење објекта неопходна је заштита ископа и обезбеђење суседних објеката како не би дошло до истискања подтла испод објеката у ископ и угрожавања стабилности постојећих објеката, падине и безбедности радника;

- Зидове ископа темељне јаме треба радити под водонепропусном заштитном конструкцијом од површине терена како би се спречило да се стање стабилности на терену и код суседа, око габарита будућег објекта, ископом и изградњом не ремети;
- У току вршења ископа неопходно је обарање нивоа подземне воде. За обарање нивоа препоручују се дренажни бунари;
- При снижавању нивоа подземне воде водити рачуна да се обарање нивоа подземне воде негативно не одрази на суседне објекте;
- Са планираном котом фундаирања објекта, контакт објекат-терен би се остварио у нивоу подземне воде те је неопходна апсолутна хидротехничка заштита објекта;
- Израда хидротехничке заштите објекта односно апсолутне хидроизолације дела објекта који ће се налазити у зони осцилација нивоа подземне воде, проистиче из хидрогеолошког модела терена који указује на висок ниво подземне воде, његову хидрауличку везу са Дунавом и прихрањивање са падине;
- Начин заштите ископа и постојећих објеката (суседни објекти, тротоар, улица...), динамику извођења радова треба разрадити посебним Пројектом заштите ископа и суседних објеката у даљој АГ пројектној документацији. Начин обарања нивоа подземне воде из ископа и начин апсолутне хидротехничке заштите објекта даје Пројектант хидрограђевинске струке у оквиру поменутог пројекта;
- Пре израде Пројекта заштите ископа и суседних објеката обавезно утврдити стање суседних објеката. Препорука је да се за израду Пројекта заштите ископа и хидротехничке заштите ангажују Пројектанти који имају искуства на теренима утврђене геотехничке конструкције и у условима густе урбанизације;
- Контакт темељ-тло извести дебелим шљунчаним уз прописно збијање и уз претходну стабилизацију подтла слојем ломљеног камена (кречњаком, не серпентинитом) у дебљини све док камен више не утања у тло;
- Збијање вршити ваљањем, не вибрирањем;
- Средине у којима ће се вршити темељни ископ по GN-200 припадају II категорији земљишта уз отежане услове кад се зађе у ниво подземне воде;
- Уколико се Пројектант определи за варијанту дубоког фундаирања, на шиповима, неопходно их је ослонити у слој лапоровитих глина које су у зони предметне локације налазе око коте 70,0-71,0 мнв;

В.2.1.5. ОБАВЕЗНА ИСТРАЖИВАЊА У ФАЗАМА СПРОВОЂЕЊА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА (УП-А)

Детаљна инжењерско-геолошка односно геотехничка истраживања терена на предметној локацији, за потребе израде техничке документације извршена су пре почетка изградње објекта.

В.2.2. ЗАШТИТА КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Са аспекта заштите културних добара и у складу са Законом о културним добрима (Сл. гласник РС, бр. 71/94, 52/11 и 99/11), предметни простор - КП 1465 и КП 1466 КО Стари град (од које настала КП 3036 КО Стари Град), није утврђен за културно добро, не налази се у оквиру просторно-културне историјске целине, не ужива претходну заштиту, не налази се у оквиру претходно заштићене целине и не садржи појединачна културна добра.

У циљу заштите евентуалних археолошких налаза потребно је поштовати наведене услове заштите археолошког наслеђа.

В.2.2.1. АРХЕОЛОШКО НАСЛЕЂЕ

У случају да се приликом земљаних радова на изградњи новог објекта и инфраструктуре наиђе на археолошке остатке или налазе, Инвеститор и Извођач радова дужни су да све радове моментално обуставе и о томе обавесте Завод за заштиту споменика културе града Београда и предузму све 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 (Сл. Гласник РС, бр. 71/94, 52/11 и 99/11)).

В.2.2.2. ОПШТЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Инвеститор је, према члану 110. Закона о културним добрима (Сл. гласник РС бр. 71/94, 52/11 и 99/11) дужан да обезбеди финансијска средства за обављање археолошког надзора, заштиту, чување, публикавање и излагање археолошког материјала и остатака откривених током извођења земљаних радова.

/Услови заштите културног наслеђа,
Завод за заштиту споменика културе града Београда,
0624/18 од 23. јула 2018. године/

Приликом израде техничке документације и спровођења свих типова интервенција у границама Урбанистичког пројекта (УП-а) утврђују се следеће мере и услови заштите животне средине:

Извршити детаљна инжењерскогеолошко-геотехничка и хидрогеолошка истраживања на предметном простору, у складу са одредбама Закона о рударству и геолошким истраживањима (Сл. гласник РС, бр. 101/15), а у циљу утврђивања адекватних услова изградње планираног пословног објекта и броја подземних етажа;

Капацитет нове изградње утврдити у складу са:

- капацитетима постојеће комуналне инфраструктуре;
- могућим обезбеђењем простора за паркирање; простор за паркирање обезбедити на припадајућој парцели у подземним етажама планираног објекта; инвеститор је у обавези да обезбеди припадајуће гаражно место за сваки пословни апартман, односно комерцијални простор у оквиру своје парцеле.

Приликом утврђивања спратности, габарита и удаљености грађевинске линије планираног објекта, узети у обзир обавезу да се планираном изградњом не погоршају еколошки услови становања постојећих стамбених објеката (у смислу смањења/одсуства осунчаности и осветљености).

У циљу спречавања, односно смањења утицаја планираног пословног објекта на чиниоце животне средине, у току њихове изградње и коришћења, предвидети следеће.

У циљу заштите вода и земљишта:

- прикључење објекта на постојећу инфраструктуру и, по потреби, проширење капацитета постојећих инфраструктурних система, у складу са планираним повећањем БРГП-а;
- сепаратно, тј. одвојено прикупљање условно чистих вода (са кровних и слободних површина) и отпадних вода (зауљених вода из гараже и санитарних отпадних вода);
- изградњу саобраћајних и манипулативних површина од водонепропусних материјала отпорних на нафту и нафту;
- потпуно контролисан прихват зауљених вода из гараже и са наведених саобраћајних и манипулативних површина, њихов предtretман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у градску канализацију;
- квалитет отпадних вода, који се након третмана, контролисано упушта у реципијент мора да задовољава критеријуме прописане Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање (Сл. гл. РС, бр. 67/11, 48/12 и 1/16) учесталост чишћења сепаратора и одвожење талога одредити током његове експлоатације и организовати искључиво преко овлашћеног лица;

У циљу заштите ваздуха:

- централизован начин загревања објекта;
- коришћење расположивих видова обновљиве енергије за загревање и хлађење објеката, као што су хидрогеотермална енергија (уградња топлотних пумпи), соларна енергија (постављање фотонапонских соларних ћелија и соларних колектора на кровним површинама и сл.);
- уградња система за филтрирање отпадног ваздуха из гаража, тј. Уређаја за пречишћавање-отпрашивање димних гасова до вредности излазних концентрација прашкастих материја приписаних Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у ваздуху из стационараних извора загађивања, осим постројења за сагоревање (Сл. гл. РС, бр. 111/15);
- озелењавање слободних и незастртих површина на парцели, као и надземних делова објекта, у циљу побољшања микроклиматских услова и смањења загађености ваздуха околног простора;

У циљу заштите од буке предвидети:

- Одговарајуће грађевинске и техничке мере за заштиту од буке којима се обезбеђује да бука коју емитују уређаји и опрема из техничких просторија/етажа планираног објекта не прекорачује прописане граничне вредности у складу са Законом о заштити од буке у животној средини (Сл. гласник РС, бр. 36/09 и 88/10) и Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и шетних ефеката буке у животној средини (Сл. гласник РС, број 75/10), а која износи 60 dB (A) 30 дан и вече и 50 dB (A) за ноћ;
- Одговарајуће техничке услове и мере звучне заштите помоћу којих ће се бука у стамбеним просторијама, свести на дозвољени ниво, а у складу са Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Акустика у зградарству) СРПС У.Ј6.201:1990;

У подземним етажама намењеним гаражирању возила обезбедити:

- систем принудне вентилације, при чему се вентилациони одводи морају извести у слободну струју ваздуха;
- систем за контролу ваздуха у гаражи;
- систем за праћење концентрације угљенмооксида са аутоматским укључивањем система за одсисавање;
- континуиран рад наведених система у случају нестанка електричне енергије уградњом дизел агрегата одговарајуће снаге и капацитета.

Обезбедити одговарајућу просторију/простор и услове за смештај дизел агрегата, а нарочито:

- дизел агрегат сместити на гумирану подлогу, како се не би пењносиле вибрације на објекат;
- резервоар за складиштење лаког лож уља, за потребе рада дизел агрегата, сместити у непропусну танквану, чија запремина мора да буде за 10% већа од запремине резервоара; планирати систем за аутоматску детекцију цурења енергента;
- издувне гасове из дизел агрегата извести ван објекта, у слободну струју ваздуха.

Обавеза је власника/корисника подземне гараже да успостави ефикасан мониторинг и контролу процеса рада у циљу повећања еколошке сигурности, а који подразумева:

- праћење квалитета и количине отпадне воде пре упуштања у реципијент, у складу са одредбама Закона о водама (Сл. гласник РС, бр. 30/10, 93/12 и 101/16) и Правилника о начину и условима за мерење количине и испитивање квалитета отпадних вода и садржини извештаја о извршеним мерењима (Сл. гласник РС, бр. 33/16),
- праћење емисије загађујућих материја у ваздух, на издувним каналима система за принудну вентилацију, током пробног и редовног рада гараже, у складу са одредбама Закона о заштити ваздуха (Сл. гласник РС, бр. 36/09, 10/13) и Уредбе о мерењима емисија загађујућих материја у ваздух из стационараних извора загађивања (Сл. гласник РС, бр. 5/16).

На предметном простору није дозвољена/о:

- Изградња која би могла да наруши или угрози основне услове живљења суседа или суседних објеката,
- Уређење паркинг простора на рачун слободних и незастртих површина,
- Планирање стамбеног простора/пословних апартмана у приземљу предметног објекта,
- Обављање делатности које угрожавају квалитет животне средине, производе буку, вибрације или непријатне мирисе, односно умањују квалитет борвка у објекту и његовој околини.

Обезбедити најмање 10% незастртих површина у директном контакту са тлом.

Обавезна је израда Пројекта пејзажног уређења слободних и незастртих површина. За уређење зелених површина користити саднице високих лишћара које морају бити репрезентативне и школоване и прсног пречника најмање 15cm, као и декоративне лисне и цветне жбунасте форме, сезонско цвеће и травнате површине (при избору садног материјала одредити се за неалергене врсте, које су отпорне на негативне услове животне средине, прилагођене локалним климатским факторима и које спадају претежно у аутохтоне врсте).

Планирати начине прикупљања и поступања са отпадним материјама, односно материјалима и амбалажом, у складу са законом којим је уређено управљање отпадом и другим важећим прописима из ове области и локалним планом управљања отпадом града Београда 2011-2020. (Сл. лист града Београда, број 28/11).

Обезбедити посебне просторе, или делове објекта, за постављање контејнера за сакупљање комуналног и рециклабилног отпада.

У току радова на уклањању постојећих објеката и изградњи планираног пословног објекта предвидети следеће мере заштите:

- Снабдевање машина нафтом и нафтним дериватима обављати на посебно опремљеним просторима, а у случају да дође до изливања уља и горива у земљиште, извођач је у обавези да изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине;
- Грађевински и остали отпадни материјал, који настане у току изградње, прописно сакупити, разврстати и обезбедити рециклажу и искоришћење или одлагање преко правног лица које је овлашћено, односно које има дозволу за управљање отпадом;

/Решење о утврђивању мера и услова заштите животне средине,
Секретаријат за заштиту животне средине,
бр. 501.2-163/2018 од 15. августа 2018. године/

У обухвату Урбанистичког пројекта (УП-ом) нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, утврђених еколошки значајних подручја и еколошких коридора од међународног значаја еколошке мреже Републике Србије, као ни евидентираних природних добара.

Приликом израде техничке документације утврђују се следеће мере и услови заштите природе:

- Обавезно је користити постојећу саобраћајну инфраструктуру за прилаз локацији извођења радова;
- Предвидети потпуно инфраструктурно опремање по еколошким стандардима. Инфраструктуру извести у складу са условима надлежних комуналних предузећа;
- Унапредити постојеће и планирати ново адекватно озелењавање површина различитих намена, при чему је важно придржавати се следећег:
 - Анализирати квалитет постојећих примерака дендрофлоре како би се примерци доброг физиолошког стања и квалитета инкорпорирали у решење Урбанистичког пројекта;
 - Планирати ново озелењавање у циљу повећања процента под зеленилом и поштовањем урбанистичких и пејзажно-архитектонских параметара процентуалне заузетости предметне локације под зеленилом у односу на изграђену површину;
 - Новим озелењавањем унапредити еколошку функционалност и естетску вредност простора;
- Очувати и унапредити постојеће надземне садржаје, као и пејзажно-архитектонско уређење грађевинске парцеле и саобраћајних површина у оквиру просторног обухвата;
- Планирање и извођење радова који изискују сечу постојећих одраслих, вредних примерака дендрофлоре, захтева сагласност надлежних институција, како би се уништавање вегетације свело на најмању могућу меру. Уколико се због изградње уништи постојеће јавно зеленило, оно се мора надокнадити под посебним условима и на начин који одређује јединица локалне самоуправе;
- Обезбедити од оштећења подземне делове постојеће дендрофлоре у окружењу градилишта;
- При осветљавању јавног простора, применити одговарајућа техничка решења ускладу са функцијом локације и потребама централно градских површина. При томе водити рачуна да положај светиљки буде компатибилан са положајем постојеће дендрофлоре како би осветљење било функционално;
- Дефинисати да уколико се током радова на формирању темеља објеката наиђе на геолошко-палеонтолошка документа или минерално-петролошке објекте, за које се предпоставља да имају својство природног добра, извођач радова је дужан да у року од осам дана обавести Министарство заштите животне средине, као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе до доласка овлашћеног лица;
- Предвидети функционалну опрему за сакупљање, разврставање и привремено чување различитих отпадних материја (комунални и амбалажни отпад, органски или рециклабилни материјал и др.) у засебним судовима на одговарајућим бетонским површинама, посебно изграђеним нишама или бетонским боксовима;
- Уз сагласност надлежне комуналне службе, предвидети локације на којима ће се трајно депоновати неискоришћени геолошки, грађевински и остали материјал настао приликом извођења радова. Прописати забрану сервисирања радних машина и возила и обавезу санације загађене површине уколико приликом извођења радова дође до хаваријског изливања горива, уља или других штетних материја. Утврдити обавезу санације свих нарушених површина;
- Озелењавање око објекта урадити применом аутохтоних биљних врста, које имају изражене естетске вредности. Могу се користити и егзоте за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине, а при том нису инвазивне (багрем, кисело дрво и др.). Пожељно је користити и одређени проценат пажљиво одабраних зимзелених (четинарских) врста. По могућству предвидети кровно и вертикално зеленило;
- Кроз обраду Урбанистичког објекта са припадајућим Идејним решењем пословног објекта за прикључење на грађевинској парцели, посебну пажњу посветити мерама заштите у случају у случају акцидентних ситуација, уз обавезу обавешавања надлежних инспекцијских служби и установа;
- Обавезно је дефинисати и обезбедити привремене локације за:
 - Складиштење потребног материјала и опреме;
 - Сакупљање, одлагање и депоновање различитих врста отпадног материјала;
- Пројектом планирати санацију оштећења која могу настати услед манипулације грађевинским машинама, транспортним средствима или складиштењем опреме;

/Решење о утврђивању услова за заштиту природе,
Завод за заштиту природе Србије,
03. бр. 020-1911/3 од 23. јула 2018. године/

В.2.5. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА

Блок у чијим се границама спроводи Урбанистички пројекат (УП) се, као и цео Београд, налази у зони средње зоне сеизмичке уgroжености.

У границама Урбанистичког пројекта (УП-а) се при прорачуну конструкције будућег објекта морају применити одредбе Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Сл. лист СФРЈ, бр. 31/81,49/83, 21/88, 52/90).

В.2.6. ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА

Приликом израде Урбанистичког пројекта (УП-а) потребно је у погледу мера заштите од пожара и експлозија имплементирати следеће обавезујуће смернице:

- Изворишта снабдевања водом и капацитет градске водоводне мреже који обезбеђују довољно количине воде за гашење пожара;
- Удаљеност између зона предвиђених за стамбене и објекте јавне намене и зона предвиђених за индустријске објекте и објекте специјалне намене;
- Приступне путеве и пролазе за ватрогасна возила до објеката;
- Безбедносне појасеве између објеката којима се спречава ширење пожара и експлозије, сигурносне удаљености између објеката или њихово пожарно одвајање;
- Могућности евакуације и спасавања људи;

За испуњење наведених захтева потребно је поштовати одредбе Закона о заштити од пожара (Сл. Гласник РС бр. 111/09 и 20/15), Закона о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима (Сл. Гласник РС, бр. 54/15) и правилника и стандарда који ближе регулишу изградњу објеката.

У даљем поступку издавања локацијских услова за пројектовање и прикључење, потребно је прибавити Услове са аспекта мера заштите од пожара и експлозија од стране надлежног органа Министарства у поступку израде идејног решења за изградњу објеката, на основу којег ће се сагледати конкретни објекти, техничка решења, безбедносна растојања у складу са Уредбом о локацијским условима (Сл. Гласник РС, бр. 35/2015 и 114/2015).

/Услови МУП – Сектор за ванредне ситуације,
Управа за ванредне ситуације,
09/8 бр. 217-389/2018 од 18. јула 2018. године/

В.2.7. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ

Унапређење енергетске ефикасности подразумева континуиран и широк опсег активности којима је крајњи циљ смањење потрошње свих врста енергије уз истих или бољих услова коришћења и функционисања објекта.

Последицу смањења потрошње необновљивих извора енергије (фосилна горива) и коришћење обновљивих извора енергије, представља редукција смањења емисије штетних гасова што доприноси заштити природне околине, смањењу глобалног загревања и одрживом развоју града.

Потребно је применити концепте који су штедљиви, еколошки оправдани и економични по питању енергената, уколико се желе остварити циљеви попут енергетске продуктивности или енергетске градње као доприноса заштити животне средине и климатских услова, те су с тим у вези основне мере за унапређење енергетске ефикасности су смањење енергетских губитака, ефикасно коришћење енергије и производња енергије.

Сходно одредбама Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09 - испр, 64/10 – одлука УС и 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14 и 83/18) утврђује се обавеза пројектовања, изградње, коришћења и одржавања објеката у границама Урбанистичког пројекта (УП-а) на начин да се обезбеде прописана енергетска својства, као и следеће мере енергетске ефикасности:

- Обавезно је повећање енергетске ефикасности термоенергетских система;
- Обавезно је коришћење савремених материјала, у циљу енергетски ефикасније градње;
- Користити грађевинске материјале из окружења;
- Примењивати енергетски ефикасну инфраструктуру и технологију - коришћењем ефикасних система грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде, расвете и обновљивих извора енергије;
- Обавезно је коришћење грађевинских материјала који нису штетни за околину;
- Обавезно је обезбеђивање минималних услова комфора у складу са Правилником о енергетској ефикасности (Сл. Гласник РС бр. 61/11);
- Обавезна је примена адекватних облика, позиција и оријентације објекта како би се умањили негативни ефекти климатских утицаја (температура, ветар, влага, сунчево зрачење);

- Обавезно је обезбедити висок степен природне вентилације и остварити што бољи квалитет ваздуха и уједначеност унутрашње температуре на дневном и/или сезонском нивоу;
- Неопходно је повећати топлотне добитке у објектима повољном оријентацијом објеката и коришћењем сунчеве енергије;
- У обликовању избежавати велику разуђеност објекта, јер разуђен објекат има неповољан однос површине фасаде према корисној површини основе, па су губици енергије велики;
- Оптимализовати величину прозора како би се смањили губици енергије, а просторије добиле довољно светлости;
- Максимално искористити природно осветљење;
- Зеленилом и другим мерама заштитити делове објекта који су лети изложени јаком сунчевом зрачењу;
- Употребљавати енергетски ефикасна осветла тела;
- Груписати просторије сличних функција и сличних унутрашњих температура, нпр. помоћне просторије оријентисати према северу;
- Користити обновљиве изворе енергије - сунчеву енергију помоћу стаклене баште, фотонапонских соларних ћелија, соларних колектора и сл;

B.2.8. УСЛОВИ ЗА ПРИСТУП И ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА

Регулационе линије преузети из важећих планских докумената за наведено подручје.

Колски улаз/излаз, на/са предметне локације, пројектује са/на Скадарску улицу.

На месту колског улаза пројектовати упуштени ивичњак и ојачани тротоар, како би пешачки саобраћај остао у континуитету.

Ширину колског улаза димензионисати у зависности од ширине улице са које се приступа и меродавног возила (путничко возило, доставно возило), тако да буду задовољени услови проходности за меродавно возило, односно да свако возило може ући/изаћи на/са парцеле ходом унапред без додатног маневрисања.

Колске рампе за приступ гаражи пројектовати иза тротоара, односно иза регулационе линије, са одређеним дозвољеним нагибом рампе (за путничка возила максимално 12% за отворене, 15% за затворене/отворене грејане рампе, за теретна возила максимално 9%), а која правила важе и за гаражне рампе унутар објекта.

Трасу кретања возила унутар парцеле потребно је пројектовати одговарајућег радијуса за меродавно возило, без било каквих препрека у оквиру исте.

Уколико се у гаражу планира приступ возилима коришћењем ауто-лифта, унутрашње димензије платформе морају бити минимално 2,50 x 5,50 м.

Испред ауто-лифта, на предметној парцели, обезбедити приступну површину по могућству у дужини меродавног возила максималног нагиба до 5%.

Пројектовати одговарајућу саобраћајну сигнализацију (светлосни уређај) која даје информацију о заузећу ауто-лифта.

Обезбедити одговарајући број паркинг места за смештај возила према следећим нормативима:

- 1,10 ПМ/1,00 стамбену јединицу (за становање);
- 1,00 ПМ/60,00 квм НКП (нето корисна површина) пословних простора (за пословање);

Сва места за смештај возила (паркинг/гаражна места) и простор за маневрисање приликом уласка/изласка на места за смештај, обезбедити на припадајућој парцели, изван површине јавног пута.

Места за смештај возила и простор за маневрисање приликом уласка и изласка на места за смештај, у зависности од угла паркирања (30°, 45°, 60° и 90°) и у зависности од бочних препрека (стубови, зидови) обавезно димензионисати према важећим стандардима.

За управна паркинг/гаражна места, простор за маневрисање пројектовати са минималном ширином од 5,40 м, а паркинг/гаражна места за путничке аутомобиле предвидети на следећи начин:

- Паркинг/гаражна места без бочних препрека димензија не мањих од 2,30 x 4,80 м;
- Паркинг/гаражна места са једностраном препреком димензија не мањих од 2,40 x 4,80 м;
- Паркинг/гаражна места са двостраном препреком димензија не мањих од 2,50 x 4,80 м;

- Гаражни бокс – димензија не мањих од 2,70 x 5,50 м;

Паркинг места и простор за маневрисање возила (за паркинг места под углом 90°) пројектовати са максималним нагибом до 5%, осим у зони паркинг места за особе са инвалидитетом које се морају пројектовати у хоризонталном положају, никад на уздужном нагибу.

У зони паркинг места за особе са инвалидитетом дозвољен је само одливни попречни нагиб од макс. 2%.

Паркинг места за особе са инвалидитетом не пројектовати на растер коцкама са зеленилом. Паркинг места за особе са инвалидитетом пројектовати димензија 3,70 x 4,80 м, односно 5,90 x 5,00 м.

Гараже за смештај путничких возила, пројектовати са светлом висином већом или једнаком од 2,20 м.

Обезбедити минимално 5% паркинг места за хеникепирана и инвалидна лица, прописаних димензија (за управна ПМ димензије не мање од 3,70 x 4,80 м, а за управна удвојена димензије не мање од 5,90 x 5,00 м).

Уколико су места за паркирање инвалида смештена у гаражи лоцирати их у близини вертикалних комуникација.

Пешачке комуникације и паркинг места за ивалиде пројектовати у складу са важећим Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, децом и старијим особама (Сл. Гласник РС бр. 22/15).

Места за смештај контејнера за евакуацију отпада предвидети ван јавних саобраћајних површина у складу са Одлуком о одржавању чистоће (Сл. лист града Београда бр. 27/02, 11/05, 6/10, 2/11, 10/11, 42/12, 60/12, 31/13, 44/14 и 79/15).

Пре почетка озвођења радова на јавној саобраћајној површини, потребно је доставити пројекат привременог одвијања саобраћаја (режима саобраћаја), а у свему према важећој законској регулативи.

Предметни пројекат радити на ажурној геодетској подлози.

Обавезно је коришћење катастра водова као и њихова провера од стране надлежних организација.

Обавезно обезбедити троугао видљивости на угловима код укрштања улица, код нових објеката ако су лоцирани на угловима, или код улаза у подземне гараже.

Улазе у гараже и дворишта предвидети преко ојачаних тротоара и упуштених ивичњака како би пешачки саобраћај остао у континуитету.

Улазе - излазе у гараже и паркиралишта предвидети што даље од раскрсница, док је у нивелационом смислу обавезно поштовати нивелацију улица које гравитирају простору у границама Урбанистичког пројекта (УП-а).

Димензије паркинг места и приступних прилаза на отвореним паркинзима и гаражама дефинисати у складу са важећим стандардима.

Регулациони простор свих саобраћајница мора служити искључиво основној намени - неометаном одвијању јавног, комуналног, снабдевачког, индивидуалног и пешачког саобраћаја, као и смештај комуналних и саобраћајних инсталација и зеленила.

Није дозвољена градња подземних и надземних делова зграда и других објеката у регулационом простору улица (подземни темељи зграда, еркери, магацински простор, резервоари и др.).

Ускладити постојеће и нове инсталације кроз синхрон план.

Силазну рампу у гаражу формирати иза регулационе линије, односно иза тротоара.

Приликом пројектовања гараже неопходно је испунити све саобраћајне и противпожарне прописе у зависности капацитета гараже

Гаражне рампе пројектовати у границама дозвољених нагиба за отворене (12%) и затворене (15%) рампе.

Дефинисати регулационе и грађевинске линије и њихов међусобни положај (одстојање).

Пројекат урадити у складу са Законом о планирању и изградњи (Сл. гласник РС, бр. 72/09, 81/09 - испр, 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/14 и 83/18).

/Саобраћајни услови,
Секретаријата за саобраћај – Одељење за планску документацију,
IV-08 бр. 344.5-221/2018 од 24. јула 2018. године/
JKП Београд пут,
бр. V-29141-1/2018 од 25. јула 2018. године/

В.2.9. ЗЕЛЕНИЛО

На простору обухваћеном границом Урбанистичког пројекта нису евидентиране јавне зелене површине.

Присутне су остале зелене површине, неуређена слободна површина са појединачним стаблима некавалитетне високе вегетације.

На предметној парцели, потребно је обезбедити мин. 10% зелених и слободних површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или етажа).

За обликовање зелених површина користити репрезентативне и школоване саднице високе дрвенасте вегетације (листопадна и четинарска), лисно декоративне и цветне форме листопадног и зимзеленог жбуња, сезонско цвеће и травнате површине.

Зелене површине имају примарно декоративни карактер. Обезбедити 1-2% пада терена (застртих површина) чиме се омогућава несметано отицање површинских вода ка околном порозном земљишту или кишној канализацији, за шта је неопходно обезбедити дренажне елементе (земљане риголе, риголе-каналете, канали).

Зелене површине обликовати тако да чине складну целину са планираним објектом.

Материјализацију застртих површина ускладити са архитектуром објекта.

На паркинзима предвидети садњу дрвећа ради засене и то једно стабло на свако треће паркинг место.

Трасе инфраструктуре ускладити са позицијом планиране високе вегетације, тако што ће се поставити на прописаним растојањима. Предвидети систем за заливање.

/Услови
JKП Зеленило-Београд,
бр. 19337/1 од 17. августа 2018. године/

В.2.10. УСЛОВИ ЗА ЕВАКУАЦИЈУ ОТПАДА

За одлагање комуналног отпада из планирано објекта, неопходно је обезбедити 5 (пет) контејнера запремине 1.100 литара и габ. димензија: 1,37 x 1,20 x 1,45 м.

Према Одлуци о одржавању чистоће (Сл. лист града Београда бр. 42/12 и 31/13), контејнери морају бити постављени изван јавних саобраћајних површина и набавља их инвеститор, а JKП Градска чистоћа их касније одржава и замењује према потреби.

За смештај контејнера мора се изградити смећара или одредити посебан простор за те потребе унутар самог објекта, са обезбеђеним директним и неометаним прилазом за раднике JKП Градска чистоћа.

Максимално ручно гурање контејнера од локације до комуналног возила износи 15,00 м, обавља се по равној подлози, без степеника, са успоном од 3% и на том путу не смеју бити паркирана возила која би ометала њихово пражњење.

Смећару градити као засебан, затворен простор, без прозора, са осветљењем, једним точећим местом и славином, холендером и сливником повезаним на канализациону мрежу, ради лакшег одржавања хигијене.

Контејнери могу бити смештени и на подземној етажи, у гаражно простору, уз обавезу инвеститора да у доба доласка комуналних возила за одвоз смећа, обезбеди дежурна лица која ће их ауто-лифтом изгурати на слободну површину испред објекта ради пражњења, а затим и вратити на почетну позицију.

Локацију контејнера треба приказати у пројектној документацији, и на уцртано решење у ситуацији добити сагласност JKП Градска чистоћа, а затим и употребну дозволу како би објекат био укључен у оперативни систем за изношење смећа.

/Технички услови,
JKП Градска чистоћа,
бр. 11182 од 19. јула 2018. године/

В.2.11. УСЛОВИ ЗА КРЕТАЊЕ ОСОБА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ

Приликом израде техничке документације за изградњу у границама Урбанистичког пројекта (УП-а) неопходно је обезбедити услове за несметано и континуирано кретање и приступ у све садржаје особама са инвалидитетом и особама смањене покретљивости у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, децом и старијим особама (Сл. Гласник РС бр. 22/15).

В.2.12. УСЛОВИ ЗА ЦИВИЛНУ ЗАШТИТУ ЉУДИ И ДОБАРА

У складу са Законом о изменама и допунама Закона о ванредним ситуацијама (Сл. Гласник РС бр. 11/09, 92/11, 93/12) приликом изградње објеката са подрумским етажама над подрумским просторијама изграђена је ојачана плоча која може да издржи урушавање објекта.

В.3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА

В.3.1. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

Простор обухваћен Урбанистичким пројектом (УП-а) припада угаоном делу блока и налази се на регулационим линијама између значајних градских саобраћајница, улица Скадарске и Ђорђа Јовановића.

Улица Џорџа Вашингтона представља саобраћајницу првог реда док преостале улице које окружују предметни блок припадају секундарној уличној мрежи.

Од улица у непосредном окружењу Урбанистичког пројекта (УП-а) улица Џорџа Вашингтона јесте саобраћајница са највећим попречним профилем.

Попречни профил улице Скадарске је у ширини обухвата Урбанистичког пројекта (УП-а) ширине 12,25 м и садржи коловоз ширине 7,45 м, са једном саобраћајном траком, намењен једносмерном саобраћају у оквиру кога се налазе обострано означени паркинг простори за подужно паркирање и обостране тротоаре ширине од по 2,00 м и 2,80 м.

Попречни профил улице Ђорђа Јовановића је у ширини обухвата Урбанистичког пројекта (УП-а) ширине 10,70 м и садржи коловоз ширине 5,45 м, са једном саобраћајном траком, намењен једносмерном саобраћају у оквиру кога се налазе обострано означени паркинг простори за подужно паркирање и обострани тротоари ширине 2,60 м до 2,65 м.

В.3.1.1. ПРИСТУП ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

Колси приступ простору у обухвату Урбанистичког пројекта (УП-а) у оквиру кога се налази КП 3036 КО Стари Град која представља грађевинску парцелу предвиђену за изградњу пословног објекта, приступа из Скадарске улице, пешачки приступ функцији пословања као доминантној намени остварује из Скадарске улице, а приступ комерцијалним просторима у приземљу објекта из улица Скадарске и Ђорђа Јовановића.

В.3.1.2. СИСТЕМ ЈАВНОГ ГРАДСКОГ ПРЕВОЗА

Дуж граница предметне грађевинске парцеле саобраћајницама Скадарска и Ђорђа Јовановића не саобраћа ниједна линија ЈГП-а, нема аутобуских стајалишта јавног градског превоза, нити постоје објекти инфраструктуре у функцији јавног градског превоза.

У наведеним саобраћајницама које се пружају дуж границе Урбанистичког пројекта, не планира се увођење јавног градског превоза ни изградња било каквих објеката инфраструктуре у функцији јавног градског превоза.

Секретаријат за јавни градски превоз нема посебних саобраћајно-техничких услова за израду урбанистичког пројекта и припадајућег Идејног решења.

/Услови,
Секретаријата за јавни превоз,
XXXIV-03 бр. 346.8-32/2018 од 06. августа 2018. године/

В.3.2. ИНФРАСТРУКТУРНЕ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТИ

В.3.2.1. ВОДОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

Неопходни капацитети за потребе изградње пословног објекта на КП 3036 КО Стари Град јесу:

- Планирана санитарна потрошња за пословне апартмане износи $Q=3.10\text{ l/s}$ (1 водомер Ø25);
- Планирана санитарна потрошња за комерцијални простор износи $Q=0.50\text{ l/s}$ (1 водомер Ø20);
- Планирана потрошња за хидрантску мрежу износи $q=5,0\text{ l/s}$;
- Потребан капацитет за спринклер систем, износи $Q=16,67\text{ l/s}$ (1 водомер Ø80);

Тренутно нема услова за прикључење објекта на градску водоводну мрежу, с обзиром да постојећа водоводна мрежа не задовољава потребе планираног пословног објекта.

Нови пословни објекат неопходно је прикључити на нову водоводну мрежу I висинске зоне београдског водоводног система у Скадарској улици, коју је потребно изградити, од раскрснице са Улицом цара Душана (са постојуће водоводне мреже Ø300mm) до раскрснице са Улицом Ђорђа Јовановића, а све у складу са хидротехничким и саобраћајним решењем.

Прикључке димензионисати на основу хидрауличке анализе и противпожарних прописа.

За различите категорије потрошача предвидети раздвојене инсталације и посебне главне водомере (санитарна, хидрантска потрошња, заливање и др.).

С обзиром да се регулациона линија поклапа са границом грађевинске парцеле, у објекту предвидети посебну просторију за смештај водомера, постављених на мах 1,50 м од регулационе линије.

По траси прикључака није дозвољено постављање објеката, рампи и паркинг простора.

Прикључење објеката на водоводну мрежу врши се искључиво према техничким условима ЈКП Београдски водовод и канализација.

/Технички услови за водоводну мрежу,
ЈКП Београдски водовод и канализација,
М/1308 од 14. августа 2018. године/

В.3.2.2. КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

Планом је предвиђено да због недовољног капацитета постојећих канала у улицама Гундулићев венац и Ђорђа Јовановића се постојећи канали укидају и паралелно њима треба извести нове пречника од Ø500mm и Ø400mm.

Дефинисати начин и места прикључења објекта тако да се разграничи градска канализација од интерне канализације.

Треба да буде обезбеђен приступ будућим канализационим прикључцима, граничним ревизионим силазима, у циљу несметаног одржавања.

Прикључак од ревизионог силаза па до уличне канализационе мреже пројектовати падом од 2% до 6%, управно на улични канал, у правој линији, без хоризонталних и вертикалних ломова.

Квалитет отпадних вода које се испуштају у градски канализациони систем мора да одговара Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и у роковима за њихово достизање, III Комуналне отпадне воде (Сл. гл. РС, бр. 67/11 и 48/12). Посебно важи за воде из подземља, из сопствених бунара, које се упуштају у канализацију после термотехничког третмана.

Уколико не постоје техничке могућности за гравитационо, прикључење најниже етажне вршити препумпавањем на интерну мрежу (обавезан је шахт за умирење енергије), а пре граничног ревизионог силаза.

Канализација узводно од граничних ревизионих силаза, као и објекти на њој (сабирни шахтови за препумпавање, пумпе, таложници, сепаратори...) нису у надлежности ЈКП Београдски водовод и канализација.

Прикључење објеката на канализациону мрежу врши се искључиво према техничким условима ЈКП Београдски водовод и канализација.

/Технички услови за канализациону мрежу,
ЈКП Београдски водовод и канализација
Ј/94 од 06. марта 2017. год./

Планирани капацитети у обухвату Урбанистичког пројекта (УП-а) су:

- Планирана једновремена вршна снага $P_j=250\text{kW}$;

За напајање планираног објекта потребно је изградити следеће електродистрибутивне објекте:

- Трансформаторску станицу 10/0,4 kV типа у објекту, снаге трансформатора 1000 kVA, капацитета 1000 kVA. Трансформаторску станицу лоцирати у предметном објекту у складу са Урбанистичким условима и важећим техничким прописима и препорукама;
- У трансформаторској станици, на страни 10 kV, предвидети ћелије: доводно-одводне ком. 2 и трансформаторске ком. 1;
- Два вода 10 kV типа и пресека ХНЕ 49-А 3х(1х150) mm² за прикључак планиране ТС 10/0,4 kV по принципу улаз-излаз на постојећи 10 kV кабловски вод веза ТС 10/0,4 kV рег.бр.270 Венизелосова 1-3 Бгд и ТС 10/0,4 kV рег. Бр В-164 Јелисавете Начић 5 Бгд, на најпогоднијем месту;
- Потребан број 1 kV водова типа и пресека: XP00-AS(J) 3х150+70 mm² од планиране ТС 10/0,4 kV до КПК предметног објекта;

Измештање и заштита постојећих електроенергетских објеката:

- Уколико се при извођењу радова на изградњи нових или реконструкцији постојећих објеката, угрожавају постојеће деонице 10 и 1 kV водова и уколико није могуће обезбедити прописима предвиђене сигурносне висине и растојања, водове је потребно изместити и заштитити;
- У траси вода не смеју да се налазе објекти који би угрожавали електроенергетски вод или онемогућавали приступ воду;
- Приликом измештања водова водити рачуна о потребним међусобним растојањима и угловима савијања при паралелном вођењу и укрштању са другим електроенергетским водовима и осталим подземним инсталацијама које се могу наћи на новој траси вода;
- Уколико је потребно измештање 10 и 1 kV кабловских водова користити проводнике одговарајућег типа и пресека у складу са важећим техничким прописима и препорукама ЕПС Дистрибуције.
- Задржати све везе између постојећих електроенергетских објеката чије је измештање потребно;
- За прелазак саобраћајнице постојећих водова обезбедити резерву у кабловицама и то за водове 10 kV 100% за резерву, а за водове 1 kV 50% резерву;
- Користити отворе кабловске канализације пречника Ø100mm;
- Радове у близини каблова вршити ручно или механизацијом која не изазива оштећење изолације и оловног плашта;
- При извођењу радова заштитити постојеће кабловске водове од механичког оштећења;
- Заштита од напона корака и додира и заштитна мера од електричног удара треба да буде усаглашена са важећим прописима и препорукама из ове области и Интерним стандардима ЕПС Дистрибуције;
- Потребне радове извести у складу са важећим прописима и препорукама из ове области и Интерним стандардима ЕПС Дистрибуције;

Извођење радова вршити из присуство надлежних служби ЕПС Дистрибуције.

/Технички услови,
ЕПС Дистрибуција,
бр. 4210/18 од 6. септембра 2018. године/

B.3.2.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

Неопходно је повећати капацитет ТК мреже у складу са најновијим смерницама за планирање и пројектовање ТК мреже уз примену нових технологија.

Неопходно је постојеће ТК инсталације демонтирати и напустити их, а угрожене ТК објекте (ваздушни ТК извод број 24) изместити на сигурна места на јавне површине (тротоар улице Ђорђа Јовановића између кућних бројева 2 и 4).

Приступну ТК мрежу реализовати GPON технологијом у топологији FTTH (Fiber to the home), полагањем приводног оптичког кабла до предметног објекта и монтажом одговарајуће ТК опреме у њему.

Планирати да приступна ТК мрежа буде подземна.

За потребе полагања приводног ТК кабла, тј. за реализацију планиране ТК мреже у оквиру Урбанистичког пројекта (УП-а) потребно обезбедити приступ планираном објекту путем ТК канализације.

Планирати прикључење предметног комплекса на ТК мрежу у окну 563.

Од окна 563 потребно је планирати трасу – коридор за ТК канализацију капацитета једне ПВЦ цеви Ø110 мм до предметног објекта.

Позицију и трасу-коридора за ТК окно и 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.

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.

Унутар заштитног појаса није дозвољена изградња ни 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).

/Услови,
Телеком Србија,
299426/2-2108 од 27. јула 2018. године /

В.3.2.5. ТОПЛОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

Испорука топлотне енергије ЈКП Београдске електране врши се у складу са Правилима о раду дистрибутивних система (Сл. лист града Београда бр. 54/14), Поглавље 8: Прилози и упутства, Прилог 6: Техничка упутства за режиме рада система даљинског грејања:

- Грејање:
 1. Температура: 120/55 °C;
 2. Називни притисак: НП 16;
 3. Повезивање корисника: индиректно, преко предајних станица;
 4. Прекид у грејању: са ноћним прекидом рада/грејања;
 5. Перспективно: без прекида рада/, целодневни рад – 24 часа дневно.
- Потрошна топла вода:
 1. Температура: 65/22 °C;
 2. Називни притисак: НП 25;
 3. Испорука ПТВ: у току грејне сезоне постоји могућност припреме санитарне топле воде са ноћним прекидима у испоруци;

Техничким условима ЈКП Београдске електране за прикључење планираног објекта на систем даљинског грејања биће одређени параметри секундарног дела инсталације у зависности од врсте потрошача.

За планирани пословни објекат, постоји могућност прикључења на систем даљинског грејања са постојећег дистрибутивног топловода Ø273.0/400 дуж улице Ђорђа Јовановића или огранка топловода Ø139.7/225 у Скадарској улици.

Прикључење објекта на топлификациону мрежу је индиректно преко једне или више подстанца у објекту.

Подстаницу предвидети у подрумској (техничкој) етажи, у делу објекта најближе постојећем/планираном топловоду.

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

Прикључење објекта на топловодну мрежу вршити према техничким условима ЈКП Београдске електране.

/Технички услови,
ЈП Београдске електране,
II-2280/2 од 28. марта 2017. године/

В.3.2.6. ГАСОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

Предвиђена је траса дистрибутивног гасовода у улицама које окружују простор обухваћен Урбанистичким пројектом (УП-ом) од полиетиленских цеви за максимални радни притисак МОР 4 bar, у зависности од потенцијалних потрошача, тако да се омогући једноставно прикључење на дистрибутивни гасовод и да сви потрошачи имају засебно мерило протока гаса, што се дефинише техничком документацијом.

Трасе планираних гасовода синхронизовати са осталим инфраструктурним водовима.

Планирани дистрибутивни гасовод од полиетиленских цеви МОР 4 bar снабдевао би се природним гасом са планиране МРС Дорћол, предвиђене Планом детаљне регулације за подручје између улица Француске, Цара Душана, Тадеуша Кошћушка и постојеће пруге на Дорћолу, која се налази ван границе предметног Урбанистичког пројекта.

Након изградње и стављања у функцију горе поменуте МРС Дорћол и планираног дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви МОР 4 bar, створиће се могућност за снабдевање предметне локације природним гасом.

Динамика изградње планираних објекта није дефинисана.

При избору трасе планираних гасовода мора се осигурати безбедан и поуздан рад дистрибутивног гасовода, као и заштит људи и имовине, тј. спречити могућност штетних утицаја околине на гасовод и гасовода на околину.

При избору трасе гасовода мора се осигурати:

- Да гасовод не угрожава постојеће или планиране објекте, и планирану намену коришћења земљишта;
- Рационално коришћење подземног простора и грађевинске површине;
- Испуњеност услова у погледу техничких захтева других инфраструктурних објекта у складу са посебним прописима;
- Усклађеност са геотехничким захтевима<

/Технички услови,
Србија Гас,
07-07/16659 од 30. јула 2018. године/

В.3.3. ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

У границама Урбанистичког пројекта (УП-а) нису планиране јавне уређене зелене површине.

В.3.4. ЈАВНЕ СЛУЖБЕ, ЈАВНИ ОБЈЕКТИ И КОМПЛЕКСИ

У обухвату Урбанистичког пројекта (УП-а) нису предвиђени објекти јавних служби и комплекси јавне намене.

В.4. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

В.4.1. ОБУХВАТ УП-А

В.4.1.1. ОПШТИ ПОДАЦИ

Урбанистичким пројектом (УП-ом) обухваћена је КП 3036 КО Стари Град која представља грађевинску парцелу површине од 723,00 квм.

В.4.1.2. ПЛАНИРАНА НАМЕНА УСЛОВЉЕНА ПГР-ОМ

Простор обухваћен Урбанистичким пројектом (УП-ом) припада зони 1.М1.2 - мешовити градски центри у зони центра Београда који подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу:

- Становање : Пословање = од 0% : 100% до 80% : 20%

У приземљу планиранираног објекта планирање комерцијалних садржаја је обавезно.

В.4.1.3. МОГУЋНОСТИ И ОГРАНИЧЕЊА УСЛОВЉЕНИ ПГР-ОМ

На основу важећег планског документа на КП 3036 КО Стари Град која представља грађевинску парцелу предвиђен је објекат следећих карактеристика:

- Максимални дозвољени индекс заузетости (Из) грађевинске парцеле за изградњу нових и реконструкцију постојећих објеката износи 80,50% (када је проценат комерцијалних садржаја већи од 50% од укупне БРГП на парцели) у који је укључено и повећање од 15% које се примењује код угаоних објеката;
- Максимална висина венца планираног објекта је до 21,00 м;

Грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела која испуњава услове дефинисане општим правилима парцелације и препарцелације, а то су постојеће парцеле правилног облика, чији је фронт према саобраћајници минимално 6,00 м, површине минимално 150,00 квм.

Нова грађевинска парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 9,50 м и минималну површину 300 квм.

Обавезан је непосредан приступ парцели са јавне саобраћајне површине.

Објекат треба бити постављен у оквиру зоне грађења која је дефинисана грађевинским линијама.

Угаона грађевинска парцела има две предње и две бочне границе парцеле.

Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајница и према бочним границама парцеле.

Објекат према положају на парцели је двострано узидан у односу на бочне границе парцеле.

Грађевинска линија подземних делова објеката може се поклапати са границама парцеле, а максимално до 90% површине парцеле.

Кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1,60 м виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте, за објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0,20 м виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте.

В.4.1.4. УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ УСЛОВЉЕНИ ПГР-ОМ

Урбанистички параметри	
	Вредност
Катастарске парцеле у обухвату УП-а	КП 3036 КО Стари Град
Грађевинске парцеле у обухвату УП-а	ГП1
Површина обухваћена УП-ом	723,00 квм
Индекс заузетости (Из)	80,50% (70%+15% код угаоних објеката)
Индекс заузетости подземних етажа	85%
Минимални проценат слободних површина	19,50%
Минимални проценат незастртих зелених површина	10%
Минимални број паркинг места за комерцијалне просторе	1,00 ПМ/60,00 квм НКП (нето корисна површина пословања)
Минимални број паркинг места за пословне апартмане	1,00 ПМ/50,00 квм НКП (нето корисна површина пословања)
Максимална висина венца објекта	21,00 м

Прилог 5: Приказ урбанистичких параметара из ПГР-а

Простор у обухвату Урбанистичког пројекта (УП-а), на углу улица Скадарске и Ђорђа Јовановића, налази се на урбанистички вредној локацији је било неопходно пажљиво анализирати планирану интервенцију у овом простору, те је кроз утврђену методологију реализације, одабран тип пријемчиве интервенције у обухвату Урбанистичког пројекта (УП-а) који је обликовно, структурно, архитектонично и контекстуално, на најсврсисходнији могући начин, уклопљен у постојеће окружење.

Урбанистичким пројектом (УП-ом) детаљно је спроведена урбанистичко-техничка, програмска и обликовна разрада локације за потребе верификације Идејног архитектонског решења (ИДР-а) за изградњу пословног објекта „ALQASSIMI“ на КП 3036 КО Стари Град.

Потврђивањем овог Урбанистичког пројекта (УП-а) стичу се услови за даље спровођење поступка реализације планиране изградње кроз прибављање Локацијских услова а потом и Грађевинске дозволе.

Постојећи приземни објект који се налази на простору обухваћеним Урбанистичким пројектом (УП-ом) предвиђен је за уклањање.

Идејним архитектонским решењем (ИДР-ом) обезбеђује се репрезентативни пословни објект високог стандарда, спратности од 4По+Пр+6+Пс.

Архитектонским решењем се наглашава обликовност и угаона позиција објекта са утврђеним ритмом отвора, правилно позиционираним дуж оба улична правца и подржава успостављена матрица и диспозиција обликовних слојева, како хоризонталних тако и вертикалних.

Архитектонским обликовањем планираних корпуса пословног објекта примењени су формати архитектонског обликовања са пријемчивим односима пуног и празног у мултипликованим, разумним и врло вешто дефинисаним пропорцијама и задржаним релацијама пуног наспрам празног.

Изградњом новог пословног објекта „ALQASSIMI“ на КП 3036 КО Стари Град на атрактивној и урбанистички валоризованој локацији, јасно се задржава и додатно афирмише историјски амбијент раскршћа као фреквентног угла, као почетак урбаног склопа или његов дефинисан завршетак, све уз зависности са које позиције се склоп сагледава.

Планирана намена објекта са комерцијалним садржајима у приземљу и пословним апартманима на вишим етажама уклапа се у постојећи карактер непосредног окружења првенствено јавног комерцијалног простора – Бајлонијево пијаце (Пијаца Скадарлија).

Архитектонски венац новопроектваног објекта на КП 3036 КО Стари Град је усаглашен са висином постојећег стамбено-пословног објекта на суседној КП 1467 КО Стари Град (Скадарска бр. 53) од кога се, у овом контактном делу КП 3036 КО Стари Град, ка унутрашњости парцеле повлаче његове завршне етаже.

Уличне фасаде новопроектваног објекта граде фасадне равни на регулационим линијама ка саобраћајницама искључиво под углом од 57,00°, при чему се свака од фасадних равни додатно код шесте спратне етаже (VI) и повучене етаже (Пс) изнова повлачи у односу на већ остварена претходна повлачења.

На фасадној равни ка улици Скадарској пројектовани су еркери у дозвољеним габаритима.

Положај корпуса нове физичке структуре сопственим повлачењем ка зачељу недвосмислено наглашава фасадна платна и обликовни полигонални трактовски карактер новопроектваног објекта спратности 4По+Пр+6+Пс.

Спратност новопроектваног пословног објекта „ALQASSIMI“ на КП 3036 КО Стари Град износи 4По+Пр+6+Пс.

Подземни део новопроектваног објекта на КП 3036 КО Стари Град пројектован је у четири подземне етаже са колским приступом из Скадарске улице.

Приземље новопроектваног објекта у оквиру Урбанистичког пројекта (УП-а), већим својим делом повучено је ка унутрашњости парцеле, док се у контактном делу ка суседу у ул. Ђорђа Јовановића налази на регулационој линији.

Пешачки приступ новопроектваном објекту остварен је из правца Скадарске улице и тај приступ представља релативну коту +/- 0,00 детерминисану апсолутном котом +82,75 мнв.

Колски приступ новопроектваном објекту остварен је из правца Скадарске улице и тај приступ представља релативну коту +/- 0,00 детерминисану апсолутном котом +82,75 мнв.

Приземље је пројектовано је на следећим котама:

- На релативној коти +/- 0,00 којој одговара апсолутна кота +82,75 мнв;
- На релативној коти -0,60 којој одговара апсолутна кота +81,15 мнв;

Подрумске етаже новопроектваног објекта предвиђене су за паркирање возила (осим нивоа По1) на нивоу пројектованих капацитета и техничке просторе са пратећим инфраструктурним, техничким и технолошким капацитетима и садржајима који омогућавају несметано коришћење и функционисање планираног објекта (инфраструктурни прикључци, паркинг простори, улаз/излаз, противпожарни услови...).

Колски приступ гаражи обезбеђен је преко два аутолифта.

На нивоима По4, По3 и По2 предвиђено је управно паркирање у односу на манипулативну површину.

Гаража по начину коришћења представља приватну гаражу у функцији паркирања возила корисника објекта у обухвату Урбанистичког пројекта (УП-а).

Паркирање у подземној гаражи организовано је по принципу управних паркинг места, односно под углом од 90° у односу на смер кретања возила.

У оквиру подземне гараже остварено је 54 (педесетчетири) паркинг места од чега 3 (три) паркинг места намењена особама са инвалидитетом.

Подземна гаража је опремљена саобраћајном сигнализацијом и опремом сходно важећим законима и прописима, а по категоризацији која се односи на заштиту од пожара припада гаражама средње величине.

Идејно архитектонско решење (ИДР) објекта 4По+Пр+6+Пс, детаљно је приказано у оквиру Поглавља III Графички део Урбанистичког пројекта (УП-а).

B.5.1. ФУНКЦИОНАЛНА ОРГАНИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА

Идејним архитектонским решењем (ИДР-ом) новопроектвани објекат је оформљен као угаони објекат спратности 4По+Пр+6+Пс, двострано оријентисан ка улицама Скадарској и Ђорђа Јовановића, а по функционалним целинама организован је као пословни објекат значајнијег просторног и програмског капацитета, на начин где је урбана функција пословања опредељена кроз 32 пословна апартмана, а урбана функција пословања кроз 4 комерцијална простора уз све неопходне садржаје.

ПОДЗЕМНА ЕТАЖА (По4)

У подземној етажи (По4) новопроектваног објекта предвиђени су простори за паркирање возила у складу са нормативима за одређивање броја возила по примењеним функцијама у објекту, простори за пешачке и колске комуникације, АБ језгро са лифтовским окнима и степеништем.

Паркирање возила на овој подземној етажи обезбеђено је хидрауличним механизмима за двоструко паркирање.

Колска комуникација се унутар подземних етажа одвија са аутолифтовима.

Подземна етажа (По4) пројектована је на релативној коти -14,25 м којој одговара апсолутна кота +68,50 мнв.

ПОДЗЕМНА ЕТАЖА (По3)

У подземној етажи (По3) новопроектваног објекта предвиђени су простори за паркирање возила у складу са нормативима за одређивање броја возила по примењеним функцијама у објекту, простори за пешачке и колске комуникације, АБ језгро са лифтовским окнима и степеништем.

Колска комуникација се унутар подземних етажа одвија са аутолифтовима.

Подземна етажа (По3) пројектована је на релативној коти -9,60 м којој одговара апсолутна кота +73,15 мнв.

ПОДЗЕМНА ЕТАЖА (По2)

У подземној етажи (По2) новопроектваног објекта предвиђени су простори за паркирање возила у складу са нормативима за одређивање броја возила по примењеним функцијама у објекту, простори за пешачке и колске комуникације, АБ језгро са лифтовским окнима и степеништем.

Колска комуникација се унутар подземних етажа одвија са аутолифтовима.

Подземна етажа (По2) пројектована је на релативној коти -6,70 м којој одговара апсолутна кота +76,05 мнв.

ПОДЗЕМНА ЕТАЖА (По1)

У подземној етажи (По1) новопроектваног објекта предвиђени су простори за техничке просторије, простори за комуникације, АБ језгро са лифтовским окнима и степеништем, магацински простор као и простори предвиђени за оставе намењене пословним апартманима.

Колски приступ до аутолифтова обезбеђен је преко приступне саобраћајнице, ширине 5,62 м из улице Скадарске.

Колска комуникација се унутар подземних етажа одвија са аутолифтовима.

Подземна етажа (По1) пројектована је на релативној коти -3,80 м којој одговара апсолутна кота +78,95 мнв.

ПРИЗЕМЉЕ (Пр)

На приземљу (Пр) предвиђена је урбана функција пословања – комерцијални простори, простори за комуникације, АБ језгро са лифтовским окнима и степеништем намењеним функцији пословања – пословним апартманима на вишим етажама.

Апсолутне коте приземља (Пр) су 82,75 мнв и 81,15 мнв где су пројектована 4 (четири) комерцијална простора површина између 44,94 и 86,69 квм где је решењем конструктивног склопа обезбеђена спратна висина од 2,90 м и 3,50 м.

У партерном делу терена око објекта предвиђен је озелењен дворишни простор.

Пешачки приступ новопроектваном објекту остварен је из правца улице Скадарске и тај приступ представља релативну коту +/- 0,00 детерминисану апсолутном котом +82,75 мнв.

Колски приступ новопроектваном објекту остварен је из правца улице Скадарске и тај приступ представља релативну коту +/- 0,00 детерминисану апсолутном котом +82,75 мнв.

На приземној етажи (Пр) новопроектваног склопа предвиђена су 4 (четири) комерцијална простора, којима се приступа из правца улице Скадарске и улице Ђорђа Јовановића.

У осталом делу приземља предвиђени су простори намењени контролном протоколу, пријему пошилики и доставног материјала, простори за смештај МРО.

I СПРАТ

На I спрату предвиђена је урбана функција пословања, простори за комуникације, АБ језгро са лифтовским окнима и степеништем намењеним функцији пословања.

Апсолутна кота пода I спрата је 85,65 мнв и на њој је пројектовано 7 (седам) пословних апартмана површина између 45,72 и 99,48 квм, где је решењем конструктивног склопа обезбеђена спратна висина од 2,90 м.

II СПРАТ

На II спрату предвиђена је урбана функција пословања, простори за комуникације, АБ језгро са лифтовским окнима и степеништем намењеним функцији пословања.

Апсолутна кота пода II спрата је 88,55 мнв и на њој је пројектовано 5 (пет) пословних апартмана површина између 53,72 и 115,04 квм, где је решењем конструктивног склопа обезбеђена спратна висина од 2,90 м.

III и IV СПРАТ (ТИПСКИ СПРАТ)

На III и IV спрату предвиђена је урбана функција пословања, простори за комуникације, АБ језгро са лифтовским окнима и степеништем намењеним функцији пословања.

Ове етаже пројектоване су као типске, са функционалном организацијом вишесобних пословних апартмана.

Апсолутне коте подова III и IV спрата су 91,45 мнв и 94,35 мнв и на сваком од њих је пројектовано по 5 (пет) пословних апртмана површина између 53,72 и 116,59 квм, где је решењем конструктивног склопа обезбеђена спратна висина од 2,90 м.

V СПРАТ

На V спрату предвиђена је урбана функција пословања, простори за комуникације, АБ језгро са лифтовским окнима и степеништем намењеним функцији пословања.

Апсолутна кота пода V спрата је 97,25 мнв и на њој су пројектована 5 (пет) пословних апартмана површина између 53,72 и 116,59 квм где је решењем конструктивног склопа обезбеђена спратна висина од 2,90 м.

VI СПРАТ

На VI спрату предвиђена је урбана функција пословања, простори за комуникације, АБ језгро са лифтовским окнима и степеништем намењеним функцији пословања.

Апсолутна кота пода VI спрата је 100,15 мнв и на њој су пројектована 3 (три) пословна апртмана површина између 135,78 и 177,92 квм где је решењем конструктивног склопа обезбеђена спратна висина од 3,00 м.

ПОВУЧЕНИ СПРАТ (Пс)

На Повученом спрату (Пс) предвиђена је урбана функција пословања, простори за комуникације, АБ језгро са лифтовским окнима и степеништем намењеним функцији пословања.

Апсолутна кота Повученог спрата (Пс) је 103,15 мнв и на њој су пројектована 2 (два) пословна апртмана површине 124,43 и 206,93 квм где је решењем конструктивног склопа обезбеђена спратна висина од 3,00 м.

В.5.1.1 ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ ПОВРШИНА ПО ЕТАЖАМА У ОБЈЕКТУ

Табеларни приказ остварених површина по етажама		
	НЕТО	БРГП по СРПС У.Ц2.100-02
По4 – ПОДРУМСКА ЕТАЖА	472,58 квм	529,66 квм
По3 – ПОДРУМСКА ЕТАЖА	497,46 квм	550,58 квм
По2 – ПОДРУМСКА ЕТАЖА	483,57 квм	550,58 квм
По1 – ПОДРУМСКА ЕТАЖА	353,01 квм	550,58 квм
ПР – ПРИЗЕМЉЕ	362,97 квм	431,89 квм
I СПРАТ	477,59 квм	559,02 квм
II СПРАТ	483,86 квм	572,62 квм
III СПРАТ	487,01 квм	577,83 квм
IV СПРАТ	487,01 квм	577,83 квм
V СПРАТ	487,28 квм	576,77 квм
VI СПРАТ	484,71 квм	572,32 квм
Пс – ПОВУЧЕНИ СПРАТ	360,11 квм	421,48 квм

Прилог 6: Приказ остварених БРГП и НЕТО површина по етажама

В.5.1.2 УПОРЕДНИ ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ ПОВРШИНА ПРЕМА РЕФЕРЕНТНИМ ОБРАЧУНИМА

Збирни приказ укупно остварених БРГП		
	Обрачун по ПГР-у	Обрачун по СРПС У.Ц2.100-02
Укупна БРГП подземних етажа	0,00 квм	2.181,39 квм
Укупна БРГП надземних етажа	4.279,76 квм	4.279,76 квм
Укупна БРГП објекта	4.279,76 квм	6.461,15 квм

Прилог 7: Приказ БРГП остварених површина објекта

Збирни приказ укупно остварених НЕТО површина		
	Обрачун по ПГР-у	Обрачун по СРПС У.Ц2.100-02
Укупна НЕТО подземних етажа	1.806,63 квм	1.806,63 квм
Укупна НЕТО надземних етажа	3.630,53 квм	3.630,53 квм
Укупна НЕТО објекта	5.437,15 квм	5.437,15 квм

Прилог 8: Приказ НЕТО остварених површина објекта

В.5.1.3 УПОРЕДНИ ПРЕГЛЕД НЕОПХОДНИХ И ОСТВАРЕНИХ ПАРКИНГ МЕСТА ПРЕМА РЕФЕРЕНТНОМ ОБРАЧУНУ

Остварени број паркинг места			
	Параметри задати ПГР-ом	Неопходно по ПГР-у	Остварено по УП-у
Укупан број паркинг места намењен комерцијалним прост. (4 комерцијална простора)	1ПМ/60 квм НЕТО површине	4 ПМ	4 ПМ
Укупан број паркинг места намењен пословним апартман (32 пословна апартмана)	1ПМ/60 квм НЕТО површине	50 ПМ	50 ПМ
Неопходан број паркинг места за особе са инвалидитетом	5% од укупног броја	3 ПМ од 54 ПМ	3 ПМ од 54 ПМ
Укупан број паркинг места:		54 ПМ	54 ПМ

Прилог 9: Приказ оствареног броја паркинг места

В.5.2. КОНСТРУКЦИЈА ОБЈЕКТА

Конструктивни склоп јединственог новопроектваног објекта „ALQASSIMI“ решен је као скелетни АБ систем са примењеним растером који одговара систему који је планиран у подземним етажама објекта.

Предвиђено је АБ језгро које пролази кроз све етаже објекта и садржи степениште и два лифтовска окна.

Решењем конструктивног склопа обезбеђене су спратне висине од 2,90 м и 3,00 м и чисте спратне висине од 2,65 м.

Заштита темељног ископа је обезбеђена постављањем шипова док је објекат фундиран на пуној АБ плочи.

Дебљина зидова језгара износи 20,00 цм.

Међуспратне таванице су пројектоване као пуне континуалне АБ плоче, дебљине 20,00 цм, ослоњене на стубове без видних греда.

У односу на примењен конструктивни склоп обезбеђена је апсолутна стабилност и у вертикалним и у хоризонталном смислу уз примену заштите од хоризонталних и сеизмичких утицаја.

В.5.3. МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА

Простор обухваћен Урбанистичким пројектом (УП-ом) налази се на урбанистички вредној локацији што намеће одговорност у проналажењу адекватног и атрактивног решења како саме фасаде тако и материјализације фасадних платна, обзиром на сагледивост објекта из значајних праваца.

У концептуалном смислу опредељена је различитост у приступу архитектоници и ликовној обради фасада и на тај начин је обезбеђен репрезентативни пословни фонд високог стандарда када је у питању ексклузивно пословање.

Уличне фасаде новопроектваног објекта су предвиђене као вентилисана фасада са завршном облогом од панела од три типа материјала, НРЛ компакт плоча и фибро-бетонских плоча, са динамичним распоредом и величином прозорских отвора са великим стакленим површинама.

Терасе на спратовима су пројектоване као линијске раванске површине дуж уличних фасада, иза којих се налазе прозорски отвори већих димензија.

Терасе су опредељене као довољно велике, у прихватљивом односу наспрам затворених простора коме припадају, уз несметану могућност позиционирања намештаја за боравак на тераси.

Избор материјала испуњава захтеве у погледу високих ликовно-естетских својстава, квалитета, елеганције, трајности и визуелне компатибилности.

Уличне фасаде новопроектваног објекта граде фасадне равни на регулационим линијама ка саобраћајницама искључиво под углом од 57,00°, при чему се свака од фасадних равни додатно код шесте спратне етаже (VI) и повучене етаже (Пс) изнова повлачи у односу на већ остварена претходна повлачења.

Идејно архитектонско решење (ИДР) новопроектваног објекта у оквиру Урбанистичког пројекта (УП-а) у свему је усклађено са важећим законима, нормама и стандардима, са посебном пажњом на рационалност и економичност пројектних решења.

За унутрашње зидне и плафонске површине тераса и лођа предвиђено је облагање вентилисаном фасадом.

Ограде су предвиђене у стаклу са жардињерама на поједим деловима.

Предвиђена је алуминијумска фасадна столарија у антрацит сивој боји.

Сва улазна врата у пословне апартмане су сигурозна у завршној обради од дрвета.

B.5.4. ПАРТЕРНО РЕШЕЊЕ ОКО ОБЈЕКТА

У складу са оствареним Индексом заузетости (Из), слободне површине на парцели које чине 41,57% површине грађевинске парцеле, организоване су кроз систем зелених незастртих и застртих површина, као и адекватних колских и пешачких поплочаних површина, уз примену екстеријерског мобилијара високог квалитета, савременог технолошког нивоа опремљености и примењеног дизајна.

B.5.5. ИНСТАЛАЦИЈЕ ОБЈЕКТА

Сви инсталациони системи пројектовани су у духу савремених потреба за ову врсту објеката и то водоводни, канализациони, електроенергетски, телекомуникациони, сигнални, спринклерски, противпожарни, вентилациони, термотехнички, лифтовски, противпровални, детекциони и системи одимљавања.

B.5.5.1. ХИДРОТЕХНИЧКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ ОБЈЕКТА

У склопу јединственог новопроектваног објекта у оквиру Урбанистичког пројекта (УП-а) предвиђени су следећи системи:

- Санитарна водоводна мрежа (хладна, топла и рецикулација);
- Унутрашња противпожарна хидрантска мрежа;
- Фекална канализација;
- Канлаизација зауљених вода са пода гараже;
- Атмосферска канализација;
- Санитарни уређаји и галантерија;

Главни хоризонтални развод предвиђен је под плафоном првог подземног нивоа По1, са прикључком на водоводне вертикале.

У дну сваке вертикале предвиђен је пропусни вентил са испусном славинам.

За сваки санитарни чвор предвиђен је ормарић у коме ће бити смештен разделник са засебним вентилима.

Инсталација санитарне мреже у пословном објекту предвиђена је од умреженог полиетилена типа „ПЕ-Ха“ за максималне радне притиске од 10,00 бар-а са одговарајућом изолацијом у зависности од места монтаже.

Предвиђена је унутрашња хидрантска мрежа и унутрашњи противпожарни хидранти од челично поцинкованих цеви и фитинга, а за смештај хидраната и ручних апарата за иницијално гашење пожара предвиђени су комбиновани хидрантски ормани црвене боје димензија 500x1220x210 мм.

Кишна и фекална канализација у предметном објекту предвиђена је одвојено са заједничким прикључком на уличну канализацију општег система, а у свему према условима ЈКП Београдски водовод и канализација.

Канализациони одводи од санитарних уређаја предвиђени су у зиду и поду тог санитарног чвора.

Употребљене воде прихватају се линијским каналима са решетком и одводе преко сепаратора уља и лаких деривата до сабирне јаме на најнижој етажи одакле се препумпавају у гравитациону канализацију у објекту.

Употребљене воде из техничких просторија прихватају се сливницима са ливеногвозденом решетком и одводе до сабирне јаме на најнижој етажи, одакле се препумпавају у гравитациону канализацију у објекту.

Атмосферске воде са равног крова сакупљају се кровним сливницима са грејачима и испуштају у новопроектвану канализацију у објекту са прикључком на уличну канализацију.

Комплетна канализација у објекту предвиђена је од бешумних канализационих цеви са муфом и гуменим прстенастим дихтунгом са обујмицама у свему према препоруци произвођача.

B.5.5.2. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ ОБЈЕКТА

Електричне инсталације јаке струје јединственог новопроектваног објекта чине:

- Напајање објекта електричном енергијом;
- Електроенергетски развод;
- Електрична инсталација фасадног осветљења;
- Електрична инсталација унутрашњег осветљења;
- Електрична инсталација прикључница и прикључака, са изводима за електрични погон за грејне каблове рампе и улаза у објекат;
- Заштита од електричног удара;
- Пратеће електричне инсталације термотехничких и хидротехничких инсталација;
- Инсталација уземљења;
- Громобранска инсталација;
- Изједначење потенцијала;

Електричне инсталације телекомуникационих и сигналних инсталација јединственог новопроектваног објекта у оквиру Урбанистичког пројекта (УП-а) чине:

- Телекомуникационе исталације;
- Систем за дистрибуцију ТВ сигнала;
- Систем видео надзора (гаража, улаз у објекат, ходници);
- Управљање протоколима у пословним апартманима;

Систем за детекцију угљен-моноксида у гаражи јединственог новопроектваног објекта у оквиру Урбанистичког пројекта (УП-а) чини:

- Систем за детекцију угљен-моноксида у гаражи;

Предвиђено је смештање мерно разводних ормана (МРО) у просторијама приземља објекта.

Предвиђено је опште и противпанично осветљење као и осветљење фасаде објекта.

За заштиту од електричног удара индиректним додиром предвиђено је аутоматско искључење напајања реаговањем осигурача најближег месту квара.

Предвиђене су све потребне електричне инсталације за инсталације вентилације и грејања, као и остале системе у пословном објекту.

За заштиту целокупне опреме и громобранске инсталације предвиђен је уземљивач израђен од FeZn траке пресека 25x4 мм положене у темељу објекта.

За заштиту објекта од атмосферског пражњења предвиђена је громобранска инсталација у складу са Правилником за заштиту објеката од атмосферских пражњења (Сл. Лист СРЈ бр. 11/96) и стандардом СРПС Н.Б4.810.

Систем видео надзора служи за генерисање, пренос, обраду и архивирање видео сигнала са визуелно недоступне локације.

Овај систем се састоји од спољних и унутрашњих камера, сервера видео надзора и софтвера за обраду, приказ и архивирање видео записа.

Пренос видео сигнала предвиђен преко заједничке комуникационе мреже.

Спољне камере овог система распоређен је тако да омогућава надзор приступа улазним местима.

Унутрашње камере надзиру ходничке комуникације, улазни хол, гаражу.

Предвиђена је опрема за архивирање снимљеног материјала, као и УПС уређај за непрекидно напајање система видео надзора.

B.5.5.3. ТЕРМОТЕХНИЧКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ ОБЈЕКТА

У даљој фази разраде одредити тип загревања и хлађења објекта у оквиру Урбанистичког пројекта (УП-а).

У подземним етажама предвиђене су следеће машинске инсталације:

- Инсталација за принудно проветравање;
- Инсталација за надпритисну вентилацију претпростора за улазак у гаражу;

В.5.5.4. ЛИФТОВСКА ПОСТРОЈЕЊА И ОПРЕМА ОБЈЕКТА

У склопу објекта пројектована су 2 (два) путничка лифта намењена функцији пословања, смештена у АБ возна окна са станицама на свакој етажи и 2 (два) аутолифта намењена за приступ у подземне етаже.

В.5.5.5. СИСТЕМ ОДИМЉАВАЊА И ВЕНТИЛАЦИЈЕ ОБЈЕКТА

Предвиђен је систем за проветравање и одимљавање гараже на основу важећих законских прописа, техничких норматива и важећих стандарда.

Вентилациони системи имају двоструку функцију вентилација-одимљавање.

Надокнада ваздуха у гаражи спроводи се преко улазно-излазних рампи и преко преструјних решетки и системом канала за доње нивое гараже.

Предвиђена је вентилација простора за надпритисак, остава, техничких просторија и дизел-агрегата.

В.5.5.6. ИНСТАЛАЦИЈЕ ДЕТЕКЦИЈЕ ПОЖАРА И УГЉЕН-МОНОКСИДА ОБЈЕКТА

У склопу новопројектованог објекта предвиђена је стабилна инсталација за детекцију и дојаву пожара.

У приземљу објекта предвиђено је постављање адресибилне централе за дојаву пожара.

У степенишном простору предвиђено је постављање ручних адресибилних јављача пожара и алармних сирена.

Ручни јављачи се постављају на висини 1,50 м од готовог пода.

У подземној гаражи предвиђен је систем за аутоматску детекцију пожара.

Примењени су термички јављачи пожара.

Аутоматском детекцијом обухваћен је и простор лифтова.

Предвиђено је постављање телефонског преносника аларма.

У подземној гаражи предвиђено је постављање стабилне инсталације за детекцију угљен-монооксида

Централа за детекцију угљен-монооксида поставља се у гаражи и она омогућава детекцију угљен-монооксида у гаражи и активира систем за вентилацију гараже.

У гаражи је пројектован потребан број детектора угљен-монооксида, као и алармни систем за звучну сигнализацију, бљескалице за визуелну сигнализацију као и остале неопходне елементе.

В.5.5.7. СИСТЕМ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА ОБЈЕКТА

У склопу новопројектованог објекта предвиђена је стабилна аутоматска инсталација за гашење пожара распршеном водом са затвореним млазницама - спринклер уређај.

Начин активирања је аутоматски, преко спринклер млазница, на температури од 68°C.

Планирано је постављање уређаја за пренос аларма о активацији инсталације до ПП дојавне централе.

За прву подземну етажу (По1) предвиђена је спринклер инсталација "сувог" типа, а за другу подземну етажу (По2) предвиђена је спринклер инсталација "мокрог" типа, уз могућност директног прикључивања ватрогасног возила на спринклер инсталацију.

В.5.5.8. САОБРАЋАЈНА СИГНАЛИЗАЦИЈА И ОПРЕМА У ОБЈЕКТУ

Саобраћајна сигнализација и опрема новопројектованог објекта предвиђена је према важећим прописима, законима, правилницима, стандардима, упутствима и садржи следеће системе:

- Вертикалну саобраћајну сигнализацију (саобраћајни знаци и усмеравајуће табле);
- Хоризонталну саобраћајну сигнализацију (обележавање паркинг места, линија, стрелица...);

- Систем информисања корисника гараже унутар и ван објекта;

У саобраћајну сигнализацију и опрему спадају и:

- израда и обележавање паркинг места, средишних линија, стрелица и других ознака на коловозу;
- позиционирање саобраћајних знакова и усмеравајућих табли;
- нумеричке ознаке паркинг места;
- маркирање стубова и осталих потенцијалних препрека;
- постављање сферних огледала и ознака за вођење пешака;

В.5.6. ПРИСТУП И ПАРКИРАЊЕ У ОБЈЕКТУ

Пешачки приступ новопроектваном објекту остварен је из правца Скадарске улице и тај приступ представља релативну коту +/- 0,00 детерминисану апсолутном котом +82,75 мнв.

Колски приступ новопроектваном објекту остварен је из правца Скадарске улице и тај приступ представља релативну коту +/- 0,00 детерминисану апсолутном котом +82,75 мнв.

Колски приступ гаражи обезбеђен је преко два аутолифта.

Колски приступ до аутолифтова обезбеђен је преко приступне саобраћајнице, ширине 5,62 м из улице Скадарске.

У оквиру подземне гараже остварено је 54 ПМ од чега 3 ПМ намењена особама са инвалидитетом.

В.5.7. ОГРАЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ОБЈЕКТА

Није дозвољено ограђивање КП 3036 КО Стари Град, осим на бочним границама, ка суседним парцелама у оквиру сопствене парцеле, транспарентном или зеленом оградом до максималне висине од 1,6 м.

В.5.8. УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА ОКО ОБЈЕКТА

Урбанистичким пројектом (УП-ом) на КП 3036 КО Стари Град остварено је 10,35% зелених незастртих површина у директном контакту са тлом, од укупне површине КП 3036 КО Стари Град.

Урбанистичким пројектом (УП-ом) на КП 3036 КО Стари Град остварено је 1,97% зелених застртих површина од укупне површине КП 3036 КО Стари Град.

В.5.9. ПРАВИЛА СПРОВОЂЕЊА

Катастарска парцела КП 3036 КО Стари Град представља грађевинску парцелу у складу са Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I-XIX) (Сл. лист Града Београда бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17).

В.5.10. ФАЗНА РЕАЛИЗАЦИЈА

Није дозвољена фазна реализација током пројектовања и изградње објекта на КП 3036 КО Стари Град.

В.5.11. МИНИМАЛНА КОМУНАЛНА ОПРЕМЉЕНОСТ

Минимална комунална опремљеност КП 3036 КО Стари Град подразумева могућност прикључења на електроенергетску, водоводну и канализациону мрежу, према прописима и условима надлежних ЈКП.

В.5.12. УПОРЕДНИ ПРЕГЛЕД УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

У пратећем прилогу приказан је упоредни преглед свих реферисаних, задатих и дефинисаних и остварених урбанистичких параметара и то:

- Урбанистичких параметара реферисаних, задатих и дефинисаних Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I-XIX) (Сл. лист Града Београда бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17) (ПГР-ом);
- Урбанистичких параметра остварених овим Урбанистичким пројектом (УП-ом);

Упоредни преглед ПГР-ом дефинисаних и УП-ом остварених урбанистичких параметара

Урбанистички параметри	Дефинисано по ПГР-у	Остварено по УП-у
Катастарске парцеле у обухвату УП-а	КП 3036 КО Стари Град	КП 3036 КО Стари Град
Грађевинске парцеле у обухвату УП-а	ГП1	ГП1
Површина обухваћена ГП1=КП 3036 КО Стари Град	723,00 квм	723,00 квм
Површина обухваћена УП-ом	723,00 квм	723,00 квм
Индекс заузетости (Из) надземних етажа	Макс. 80,50% (70% + увећање 15%) 582,02 квм	79,92% 577,83 квм
Индекс заузетости (Из) подземних етажа	Макс. 85% 614,55 квм	76,15% 550,58 квм
Слободне површине	Мин. 19,50% 137,37 квм	41,57% 300,56 квм
Укупно зелене површине (застрте и незастрте)	/	12,32% 89,09 квм
Незастрте зелене површина	Мин. 10% 72,30 квм	10,35 % 74,90 квм
Укупна БРГП подземних етажа	/	2.181,39 квм
Укупна БРГП надземних етажа	/	4.279,76 квм
Укупна БРГП подземних и надземних етажа	/	6.461,15 квм
Проценат заступљености становања	од 0% до 80%	0%
Проценат заступљености пословања	од 20% до 100%	100%
Укупна НЕТО корисна површина (НКП) намењена комерцијалним просторима	/	229,44 квм
Укупна НЕТО корисна површина (НКП) намењена пословним просторима	/	2.978,32 квм
Укупан број пословних апартмана	/	32
Укупан број комерцијалних простора	/	4
Укупан број колских приступа	/	1
Укупан број пешачких приступа/улаза	/	5
Укупан број пешачких приступа намењених пословним апартманима	/	1
Укупан број пешачких приступа намењених комерцијалним просторима	/	4
Неопходан број паркинг места намењених комерцијалним просторима	4 ПМ (1ПМ=60 квм/НКП (229,44 квм))	4 ПМ
Неопходан број паркинг места намењених пословним апартманима	50 ПМ (1ПМ=60 квм/НКП (2.978,32 квм))	50 ПМ
Укупан број паркинг места	54 ПМ	54 ПМ
Број паркинг места за особе са инвалидитетом	3 ПМ (5% од 54 ПМ)	3 ПМ
Број паркинг места на нивоу По4	/	26 ПМ
Број паркинг места на нивоу По3	/	14 ПМ
Број паркинг места на нивоу По2	/	14 ПМ
Висина венца/ограде објекта ка Ул. Скадарској	21,00 м	20,40 м
Висина венца/ограде објекта ка Ул. Ђорђа Јовановића	21,00 м	18,00 м
Висина слемена/крова објекта ка Ул. Скадарској	24,50 м	23,90 м
Висина слемена/крова објекта ка Ул. Ђорђа Јовановића	24,50 м	24,50 м
Спратност објекта	орјентационо Пр+5+Пс (могућа спратност у зони угла Пр+6+Пс)	4По+Пр+6+Пс

Прилог 10: Упоредни преглед урбанистичких параметара

На основу упоредног прегледа параметара реферисаних, задатих и дефинисаних Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I-XIX) (Сл. лист Града Београда бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17) и остварених Урбанистичким пројектом (УП-ом) може се констатовати се да је пројектована интервенција у свим параметрима усклађена са важећом планском регулативом и пратећом документацијом која је прибављена у поступку израде Урбанистичког пројекта (УП-а).

Сходно одредбама чланова 60. – 63. Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09 - испр, 64/10 – одлука УС и 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14 и 83/18), Урбанистички пројекат (УП) је израђен за потребе урбанистичко-техничке, програмске и обликовне разраде локације и верификацију Идејног архитектонског решења (ИДР-а) пословног објекта „ALQASSIMI“ на КП 3036 КО Стари Град, у складу са смерницама дефинисаним Планом Генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе-Град Београд целине I-XIX (Сл. Лист града Београда бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17).

Потврђивањем овог Урбанистичког пројекта (УП-а) стичу се услови за даље спровођење поступка реализације планиране изградње кроз прибављање Локацијских услова а потом и Грађевинске дозволе.

II ГРАФИЧКИ ДЕО УП-А/УРБАНИЗАМ

- У01. ОРТОФОТО СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА УП-А Р 1:500
- У02. КТП СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА УП-А Р 1:200
- У03. ИЗВОД ИЗ ПГР-А Р 1:200
- У04. ПРИКАЗ ШИРЕ СИТУАЦИЈЕ Р 1:250
- У05. СИТУАЦИЈА Р 1:200
- У06. РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ Р 1:200
- У07. ПЛАНИРАНИ ПРИКЉУЧЦИ ОБЈЕКТА НА ПОСТОЈЕЋУ ИНФРАСТРУКТУРУ Р 1:200
- У08. ШЕМАТСКИ ПРИКАЗ ЗАУЗЕТОСТИ И ГРАЂЕВИНСКИХ ЛИНИЈА ПО ЕТАЖАМА

III ГРАФИЧКИ ДЕО УП-А/АРХИТЕКТУРА

- А01. ОСНОВА ПОДРУМСКЕ ЕТАЖЕ -4 Р 1:100
- А02. ОСНОВА ПОДРУМСКЕ ЕТАЖЕ -3 Р 1:100
- А03. ОСНОВА ПОДРУМСКЕ ЕТАЖЕ -2 Р 1:100
- А04. ОСНОВА ПОДРУМСКЕ ЕТАЖЕ -1 Р 1:100
- А05. ОСНОВА ПРИЗЕМЉА Р 1:100
- А06. ОСНОВА ПРВОГ СПРАТА Р 1:100
- А07. ОСНОВА ДРУГОГ СПРАТА Р 1:100
- А08. ОСНОВА ТРЕЋЕГ И ЧЕТВРТОГ СПРАТА Р 1:100
- А09. ОСНОВА ПЕТОГ СПРАТА Р 1:100
- А10. ОСНОВА ШЕСТОГ СПРАТА Р 1:100
- А11. ОСНОВА ПОВУЧЕНОГ СПРАТА Р 1:100
- А12. ИЗГЛЕД КРОВА Р 1:100
- А13. ПРЕСЕК 1-1 Р 1:100
- А14. ПРЕСЕК 2-2 Р 1:100
- А15. ПРЕСЕК 3-3 Р 1:100
- А16. ФАСАДА ИЗ СКАДАРСКЕ УЛИЦЕ 1:100
- А17. ФАСАДА ИЗ УЛИЦЕ ЂОРЂА ЈОВАНОВИЋА Р 1:100
- А18. ЗД ВИЗУЕЛИЗАЦИЈА ЗД ВИЗУЕЛИЗАЦИЈА УЛИЧБИХ ФАСАДА
- А19. ЗД ВИЗУЕЛИЗАЦИЈА УГАО СКАДАРСКЕ УЛИЦЕ И УЛИЦЕ ЂОРЂА ЈОВАНОВИЋА
- А20. ЗД ВИЗУЕЛИЗАЦИЈА ФАСАДА ИЗ УЛИЦЕ ЂОРЂА ЈОВАНОВИЋА И СКАДАРСКЕ УЛИЦЕ

IV ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО УП-А

- 01. КОПИЈА ПЛАНА
- 02. КОПИЈА ПЛАНА ВОДОВА
- 03. КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
- 04. ИЗВОД ИЗ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ
- 05. РЕШЕЊЕ О ФОРМИРАЊУ ПАРЦЕЛЕ
- 06. УСЛОВИ ЈКП И НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА
- 07. ГЕОТЕХНИЧКИ ЕЛАБОРАТ
- 08. ИЗВОД ИЗ АПР-А ЗА ПД „BUREAU CUBE PARTNERS“
- 09. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
- 10. ЛИЦЕНЦА И ПОТВРДА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
- 11. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
- 12. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА
- 13. ЛИЦЕНЦА И ПОТВРДА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА
- 14. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

Преглед услова и мишљења надлежних ЈП и институција		
Надлежна ЈКП и институције	Број услова	Датум услова
Електродистрибуција Београд	4210/18	06. септембар 2018. године
ЈКП Београд пут	V 29141 -1/2018	25. јул 2018. године
ЈКП Београдски ВиК - Канализација	Љ/318	06. август 2018. године
ЈКП Београдски ВиК - Водовод	М/1308	14. август 2018. године
ЈКП Градска чистоћа	11182	19. јул 2018. године
ЈКП Зеленило	19337/1	17. август 2018. године
ЈП Србијагас	07-07/16659	30. јул 2018. године
Секретаријат за јавни превоз	XXXIV-03 бр. 346.8-32/2018	06. август 2018. године
Секретаријат за саобраћај - Одељење за планску документацију	IV-08 бр. 344.5-221/2018	24. јул 2018. године
Секретаријат за заштиту животне средине	V-04 бр. 501.2- 163/2018	15. август 2018. године
Телеком Србија	299426/2-2018	27. јул 2018. године
Завод за заштиту природе Србије	03 бр. 020-1911/3	11. септембар 2018. године
Завод за заштиту споменика	0624 /18	23. јул 2018. године
РС МУП – Сектор за ванредне ситуације	09/8 бр. 217-389/2018	18. јул 2018. године
Београдске електране	VII-9063/2	10. август 2018. године

II ГРАФИЧКИ ДЕО УП-А/УРБАНИЗАМ

- У01. ОРТОФОТО СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА УП-А Р 1:500
- У02. КТП СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА УП-А Р 1:200
- У03. ИЗВОД ИЗ ПГР-А Р 1:200
- У04. ПРИКАЗ ШИРЕ СИТУАЦИЈЕ Р 1:250
- У05. СИТУАЦИЈА Р 1:200
- У06. РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ Р 1:200
- У07. ПЛАНИРАНИ ПРИКЉУЧЦИ ОБЈЕКТА НА ПОСТОЈЕЋУ ИНФРАСТРУКТУРУ Р 1:200
- У08. ШЕМАТСКИ ПРИКАЗ ЗАУЗЕТОСТИ И ГРАЂЕВИНСКИХ ЛИНИЈА ПО ЕТАЖАМА

III ГРАФИЧКИ ДЕО УП-А/АРХИТЕКТУРА

- A01. ОСНОВА ПОДРУМСКЕ ЕТАЖЕ -4 Р 1:100
- A02. ОСНОВА ПОДРУМСКЕ ЕТАЖЕ -3 Р 1:100
- A03. ОСНОВА ПОДРУМСКЕ ЕТАЖЕ -2 Р 1:100
- A04. ОСНОВА ПОДРУМСКЕ ЕТАЖЕ -1 Р 1:100
- A05. ОСНОВА ПРИЗЕМЉА Р 1:100
- A06. ОСНОВА ПРВОГ СПРАТА Р 1:100
- A07. ОСНОВА ДРУГОГ СПРАТА Р 1:100
- A08. ОСНОВА ТРЕЋЕГ И ЧЕТВРТОГ СПРАТА Р 1:100
- A09. ОСНОВА ПЕТОГ СПРАТА Р 1:100
- A10. ОСНОВА ШЕСТОГ СПРАТА Р 1:100
- A11. ОСНОВА ПОВУЧЕНОГ СПРАТА Р 1:100
- A12. ИЗГЛЕД КРОВА Р 1:100
- A13. ПРЕСЕК 1-1 Р 1:100
- A14. ПРЕСЕК 2-2 Р 1:100
- A15. ПРЕСЕК 3-3 Р 1:100
- A16. ФАСАДА ИЗ СКАДАРСКЕ УЛИЦЕ 1:100
- A17. ФАСАДА ИЗ УЛИЦЕ ЂОРЂА ЈОВАНОВИЋА Р 1:100
- A18. ЗД ВИЗУЕЛИЗАЦИЈА ЗД ВИЗУЕЛИЗАЦИЈА УЛИЧБИХ ФАСАДА
- A19. ЗД ВИЗУЕЛИЗАЦИЈА УГАО СКАДАРСКЕ УЛИЦЕ И УЛИЦЕ ЂОРЂА ЈОВАНОВИЋА
- A20. ЗД ВИЗУЕЛИЗАЦИЈА ФАСАДА ИЗ УЛИЦЕ ЂОРЂА ЈОВАНОВИЋА И СКАДАРСКЕ УЛИЦЕ

01. КОПИЈА ПЛАНА
02. КОПИЈА ПЛАНА ВОДОВА
03. КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
04. ИЗВОД ИЗ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ
05. РЕШЕЊЕ О ФОРМИРАЊУ ПАРЦЕЛЕ
06. УСЛОВИ ЈКП И НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА
07. ГЕОТЕХНИЧКИ ЕЛАБОРАТ
08. ИЗВОД ИЗ АПР-А ЗА ПД „BUREAU CUBE PARTNERS“
09. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
10. ЛИЦЕНЦА И ПОТВРДА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
11. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
12. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА
13. ЛИЦЕНЦА И ПОТВРДА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА
14. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА