

1. ОПШТИ ДЕО

1.1 ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

У складу са важећим планским документом Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд, целине I- XIX ("Службени лист града Београда", број 20/16, 97/16 и 69/17), предметна локација припада подручју које се спроводи непосредном применом правила грађења изградом Урбанистичког пројекта.

Урбанистичким пројектом ће се извршити разрада локације у циљу анализе услова за реализацију изградње новог стамбено пословног објекта, функционално усклађивање са околним простором, уз задовољење и поштовање свих урбанистичких параметара (индекса изграђености, индекса заузетости земљишта, нивелације, регулације, и др.), а све у складу са важећим планираним наменама за коришћење предметног простора.

Урбанистички пројекат се израђује уз поштовање законски дефинисаног обима и садржаја, на овереној Катастарско-топографској подлози. Правним и планским основом су утврђене намене, урбанистички параметри и показатељи, као и остали стечени подаци и правила, који се приликом израде Урбанистичког пројекта морају поштовати.

1.2 ПРАВНИ ОСНОВ

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта чине:

- Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", број 72/09, 81/09 - исправка, 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014 и 145/14);
- Правилник о садржини Информације о локацији и о садржини Локацијске дозволе ("Службени гласник РС", број 3/10).

1.3 ПЛАНСКИ ОСНОВ

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта за изградњу чини:

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

1.4 ГРАНИЦА И ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

(*Граница Урбанистичког пројекта приказана је на свим графичким прилозима)

Урбанистичким пројектом је обухваћен је део катастарске парцеле КП 11616, КО Земун.



Предметни део КП 11616, КО Земун, са границом УП

За предметну катастарску парцелу КП 11616, КО Земун је урађен Пројекат парцелације (IX-14 Бр. 350.15-191/2018 од 20.06.2018. године), којим се од предметне катастарске парцеле формирају две нове грађевинске парцеле (ГП1 и ГП2). Новоформирана **ГП1** (површине ~630m²) чини обухват Урбанистичког пројекта. На основу потврђеног Пројекта парцелације КП 11616, КО Земун ће бити формирана грађевинска парцела у Републичком геодетском заводу. Граница урбанистичког пројекта је аналитички дефинисана и приказана у свим графичким прилозима.

Новоформирана грађевинска парцела - **ГП1** - има приступ на јавну саобраћајну површину према Светотроичиној улици.

1.5 ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ – ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

У постојећем стању на предметној парцели је евидентирано неколико објеката у лошем, неодржаваном стању, који су планирани за рушење у циљу припреме локације за планирану изградњу. Објекти су делимично инфраструктурно опремљени у складу са својим капацитетима, а преостали део парцеле неизграђен и прилагођен приступу корисника.



Приказ предметне катастарске парцеле 11616, КО Земун

На делу парцеле на коме је планирана изградња објекта (нова ГП1) постоје део стамбеног и помоћни објекат који су предвиђени за рушење. Оба постојећа објекта су приземне спратности.

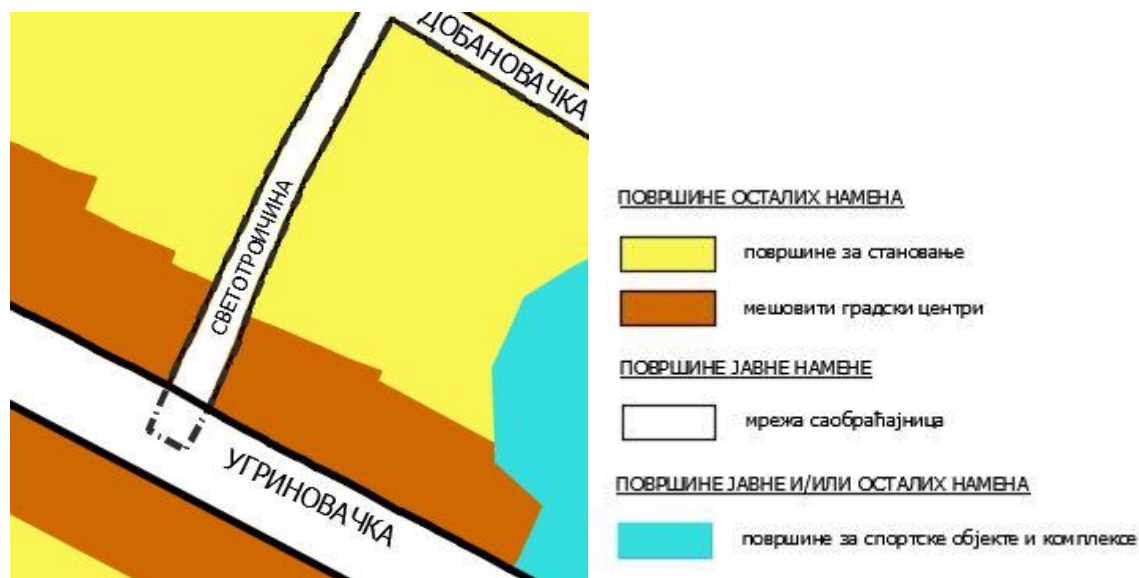
Објекти су грађени од чврстог материјала. Кровна конструкција је дрвена. Кровни покривач је цреп. Постоји колски и пешачки приступ делу парцеле из Светотроичине улице. Парцела је ограђена зиданом оградом. Пешачка и колска капија су металне.

1.6 УСЛОВЉЕНОСТИ ИЗ ВАЖЕЋЕ ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

Према ПГР Београда ("Службени лист града Београда", број 20/16, 97/16 и 69/17), предметна парцела се налази у оквиру Целине VII - Центар Земуна, Горњи Земун, Велико ратно острво, планирана за развој мешовитих градских центара у зони средње спратности 7.М5.1. Центар Земуна је део главног центра Београда и представља нуклеус из којег се зракасто шире функције центра дуж главних уличних потеза - Улицама цара Душана, Првوماјском и Угриновачком. Овакавим концептом значајно се повећава капацитет за развој централних активности, који је у самом језгру лимитиран, условљен и подређен просторним и амбијенталним квалитетима. Потенцијал за развој је, пре свега, у трансформацији постојећег ткива и вредном амбијенталном окружењу.

Трансформација блокова старог језгра Земуна одвијаће се углавном у оквиру постојеће регулације. Обнова блокова искључује стихијску изградњу, превелику изграђеност простора и повећавање висине објеката, нарочито у унутрашњем делу парцела, а подразумева строге услове дефинисане општим и посебним правилима. Приоритет будућег развоја је у контролисаној урбаној обнови, умереном повећању капацитета становања, у развоју централних функција радијалним уличним потезима, као и инфраструктурно опремање зоне. Трансформацију овог простора треба остварити као урбану обнову у постојећој регулацији. Централне функције мешовите намене простиру се линеарно уз главне саобраћајне правце - улицама Цара Душана, Првوماјском, Угриновачком, као и уз Тошин бунар, а попречне улице треба да остану првенствено стамбене. Евидентан је недостатак зелених површина у широј зони, те се поред чувања постојећих зелених површина планира веће учешће зеленила у оквиру парцела становања и других намена, и повезивање појединих елемената система зеленила (дрвореди, зеленило дуж улица, путева и др.).

За потребе анализе локације и дефинисање планиране намене и површине, формирана је Информација о локацији, која је саставни део документације Урбанистичког пројекта, а издата је од стране надлежне службе Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове, Градске управе града Београда.



ПГР - Планирана намена површина – површине осталих намена - становање

Планом вишег реда су стратешки дефинисане смернице развоја, претежне намене и садржаји, као и услови за детаљну архитектонско - урбанистичку разраду, уз поштовање претходно утврђених намена.

Део катастарске парцеле бр. 11616, КО Земун, обухваћен овим Урбанистичким пројектом, налази се у површинама планираним за мешовите градске центре у зони средње спратности 7.М5.1. Мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу становање:комерцијала 0-80%:20%-100%. У приземљу планираних објеката обавезни су комерцијални садржаји.

Информацијом о локацији су обрађивачима Урбанистичког пројекта достављени подаци, који су поштовани при изради самог Урбанистичког пројекта, као и Идејног решења планираног објекта.



ПГР - Начин спровођења плана – спровођење непосредном применом правила грађења, израдом УП

За реализацију нове изградње потребно је у претходном поступку извршити разраду предметне локације израдом Урбанистичког пројекта, у циљу урбанистичко-архитектонске разраде локације, у складу са чл. 60.- 64. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", број 72/09, 81/09 - исправка, 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014 и 145/14) и у складу са важећим подзаконским актима.

1.7 УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ

На парцели је планирана изградња двострано узиданог стамбено-пословног објекта. Објекат је спратности По+Пр+4+Пс. У подземним етажама предвиђене су гараже, у приземљу је планиран један локал (пословни простор) и три радно-пословна простора (атељеа). Локал је окренут ка приступној саобраћајници (Светотроичиној улици), а атељеи су оријентисани ка задњем дворишту објекта.

Позиција саме локације је изузетно повољна за планирану намену имајући у виду да се налази у овиру зоне у којој постоји тенденција развоја објекта сличне намене, величине и капацитета.

Објекат је формиран у оквиру грађевинских линија према предњој, задњој и бочним границама парцеле. Грађевинска линија објекта према приступној саобраћајници (Светотроичина улица) се поклапа са регулационом линијом.

Пешачки приступ објекту и улаз у објекат је планиран из Светотроичине улице на коти 98.80мнв.

Колски приступ - улаз у гаражу је из Светотроичине улице преко рампе (15% нагиба) на коти 98.00мнв.

Део парцеле намењен је зеленим и слободним површинама, и то највећим делом у задњем делу парцеле, иза стамбеног дела објекта, према задњој граници парцеле. Ту је формиран дворишни плато са зеленим површинама у задовољавајућем проценту у односу на задате урбанистичке параметре са планираним одређеним паркинг местима на парцели (ван гараже).

На свим пешачким комуникацијама, где постоје потребе за савлађивањем денивелације предвиђене су степениште и рампе, тако да је планирана изградња прилагођена кретању особа са посебним потребама.

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.1 УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

Упоредна табела урбанистичких параметара датих важећим ПГР Београда/ Информацијом о локацији и остварених Урбанистичким пројектом:

	<i>ПГР БГД/ Информација о локацији</i>	<i>Остварено Урбанистичким пројектом</i>	
<i>Површина парцеле</i>	630,00 m ²	630,00 m ² (100%)	
<i>Намена</i>	Мешовити градски центри у зони средње спратности 7.М5.1 (становање и пословање)	Стамбено–пословни објекат (објекат мешовите намене)	
<i>БРГП</i>	-	<i>Становање</i>	<i>Пословање</i>
		1904,77 m ² (84,76%)	342,48 m ² (15,24%)
		2.247,25 m²	
<i>Број стамбених/пословних јединица</i>	-	26 стамбених јединица + 1 локал + 3 атељеа (радни простор)	
<i>Индекс заузетости (З)</i>	60 %	59,99 %	
<i>Површина под објектом</i>	378 m ²	377,95 m ²	
<i>Паркинг места</i>	на парцели (према параметру 1,1ПМ/1 стамбену јединицу - 26 X1,1=28,6ПМ и 1ПМ/60 m ² пословног простора - 260 m ² :60 m ² =4,3 ПМ Укупно потребно: 29ПМ + 4ПМ = 33ПМ	33 остварена паркинг места на парцели	
<i>Спратност објекта</i>	оријентационо П+3+Пк/Пс	По+П+4+Пс	
<i>Кота приземља</i>	0,2 m од коте приступне саобраћајнице (98,80 mnv)	0,2 m од коте приступне саобраћајнице (99,00 mnv)	
<i>Максимална висина венца</i>	15 m	15 m (113,80 mnv)	
<i>Максимална висина слемена</i>	18 m	18 m (116,80 mnv)	
<i>Зеленило</i>	40% (од чега 15% у директном контакту са тлом)	40,01% (252,05 m ² , од чега је 15,42% (97,15 m ² у директном контакту са тлом)	

Растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије према Светотроичиној улици	0 m	0 m (грађевинска и регулациона линија се поклапају)
Растојање грађевинске линије објекта од бочних граница парцеле	0 m	0 m (двострано узидани објекат)
Растојање грађевинске линије објекта од задње границе парцеле	10 m (мин. 2/3 висине објекта)	13,4 m одн. 11,57 m (на средишњем делу објекта који је истурен ка дворишту)

У упоредној табели остварених капацитета и урбанистичких параметара приказано је да је планирани објекат у складу са урбанистичким параметрима који су прописани важећим планским документом.

У случају неслагања текстуалног дела са графичким, важе подаци са *графичког прилога број 4. Регулационо-нивелационо решење P=1:500.*

2.2 ТЕХНИЧКИ ОПИС ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА

У складу са ПГР Београда и Информацијом о локацији IX-14 број 350,1-1876/2016 од 09.05.2016. године урађено је предложено Идејно решење планираног објекта.

Функција

Планирани објекат је спратности По+П+4+Пс мешовите намене (1 локал, 3 атељеа и 26 стамбених јединица). Планирани објекат је, по типу изградње, двострано узидани објекат.

Пешачки приступ и улаз у објекат је планиран из Светотроичине улице на коти 98.80мнв.

Колски приступ - улаз у гаражу је из Светотроичине улице преко рампе на коти 98.00мнв.

На ниво подрума приступа се са саобраћајнице рампом од 15% у дворишни део одакле је могућ прилаз подруму са гаражом и гаражним боксовима 2, 3 и 4.

Двориште је наткривено перголама на нивоу приземља. Предвиђено је око 40% слободних површина на локацији и од тога 15% зеленила у директном контакту са тлом.

У подрумској етажи су предвиђене гаража, гаражни бокс и техничке просторије – хидроцил и просторија за водомер.

У приземљу се налазе 3 радно стамбено јединице-атељеа и један локал коме се приступа са тротоара улице.

На типским спратовима (први, други и трећи спрат) има по 6 стамбених јединица различитих структура.

На четвртом спрату је предвиђено 5 стамбених јединица, док су на повученом спрату предвиђене 3 стамбене јединице.

У стамбеном делу објекта је предвиђено укупно 26 стамбених јединица.

Укупна БРГП надземних етажа планираног објекта износи 2247.25 m².

У објекту је предвиђен путнички лифт који повезује подрумску етажу са етажом повученог спрата, а у свим просторијама које немају могућност директне вентилације предвиђена је принудна вентилација.

Биланс површина планираног објекта

ОБЈЕКАТ			
Површина надземних етажа (m ²):	Нето површина укупно	БРГП по ПГР	БРГП по СРПС-у
Приземље	298,62	342,20	342,20
1. спрат	332,93	381,75	381,75
2. спрат	332,93	381,75	381,75
3. спрат	332,93	381,75	381,75
4. спрат	332,97	381,75	381,75
повучени спрат	334,07	377,95	377,95
УКУПНО (m ²)	1964,22	2247,25	2720,17
Површина подземних етажа (m ²):	Нето површина укупно	БРГП по ПГР	БРГП по СРПС-у
Подрум: Гаража 1 (20ПМ, П=388,79 m ²) Гаража 2 (4ПМ, П= 51,00 m ²)	439,18	-	390,82
Гаража 3 (3ПМ)	44,38	-	46,41
Гаража 4 (6ПМ)	81,38	-	43,49
УКУПНО (m ²)	565,56	-	480,72
	2529,78	2247,25	2727,97

Табела - Биланс површина планираног објекта

Конструкција

Локација на којој је предвиђена изградња објекта припада 8 сеизмичкој зони. Планирана спратна висина објекта износи 286 см.

Конструктивни систем објекта је са носећим АБ стубовима, гредама и неопходним армирано бетонским зидовима. Подрумска етажа објекта је око 310 – 370 см укопана у односу на приступну саобраћајницу. Ободни зидови подрумске етаже су армирано бетонски, дебљине 20 см. Све таванице између етажа су од пуне армирано-бетонске плоче дебљине 16 см.

Комуникација између спратова се обавља трокраким степеништем висине газишта d=16.82 см и лифтом.

Преградни зидови између станова су дебљине 20 см од клима блокова обострано обложени минералном вуном и гипс картонским плочама. Унутрашњи преградни зидови у оквиру станова су монтажни гипсани сендвич зидови.

Кровна конструкција је од закошених армирано бетонских плоча а секундарни елементи су од дрвене грађе. Кровна раван је решена као двоводни коси кров у малом нагибу од 4 степена. Кровни покривач је равни фалцовани лим.

Фундирање објекта ће бити извршено на темељној плочи дебљине 40 см.

Комунална инфраструктура

Објектат је опремљен електро инсталацијама, као и инсталацијама водовода и канализације и етажног грејања, које ће бити предмет посебних пројеката инсталација у даљој изradi техничке документације. Грејање објекта је предвиђено електротопловима за сваки стан појединачно.

Објекат се повезује на постојећу спољну мрежу инфраструктуре у складу са важећим прописима и стандардима према условима надлежних комуналних кућа, који су саставни део Документације Урбанистичког пројекта. У објекту се реализује и хидрантска мрежа.

На захтев Инвеститора предвиђена је употреба најновијих технолошких решења за инсталације, уз претходну проверу исплативости од стране пројектанта.

Тежи се постизању што више класе енергетске ефикасности објекта, како кроз архитектонска решења и материјализацију, тако и кроз примену савремених технолошких решења за потребне системе у објекту.

Архитектонско обликовање и материјализација објекта

Планирани објекат је пројектован у духу савремене архитектуре поштујући дух места. Објекат је формиран у односу на функцију коју треба да испуни у оквиру организационих и просторних могућности које има парцела и њен положај у окружењу.

Архитектонска идеја у обликовању објекта јесте максимално функционално искоришћење капацитета парцеле кроз форму и волумен објекта, као и постизање максималне површине под зеленилом озелењавањем, уз савремен архитектонски израз и детаље.

Дизајном и материјализацијом фасаде и њених обликовних елемената остварен је савремени архитектонски израз у складу са планираним тенденцијама трансформације предметне зоне.

Приликом пројектовања фасаде обезбеђена су места за постављање клима уређаја и усклађена са стилским карактеристикама објекта.

Спољни фасадни зидови су од клима блока $d=20$ cm, изоловани тврдим плочама камене вуне $d=7$ cm, а са спољне стране завршно обрађени племенитим малтером.

Спољашња столарија је од вишекоморних ПВЦ профила са термопрекидом и застакљена двоструким термопан стакленим пакетом. Ролетне су спољне, еслингер ролетне од алуминијумских ламела са термоиспуном.

Ограде тераса су транспарентне са елементима бојене браварије. Лимарија на објекту (лежећи олуци, олучне вертикале..) су од пластифицираног лима у боји по избору пројектанта.

Партер објекта је реализован са неопходним процентом зелених површина (у складу са параметрима из важећег плана).

Објекат је у свему пројектован како би се омогућило коришћење у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник Републике Србије", број 22/15).

У складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", број 72/09, 81/09 - исправка, 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014 и 145/14) и Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда ("Службени гласник Републике Србије", број 61/2011), пројектом је предвиђен висок степен термичке изолованости објекта.

Ограђивање парцеле

На регулационој линији дозвољена је само ниска жива ограда. Грађевинске парцеле према улици могу се ограђивати у зони грађевинске линије зиданом оградом до висине од 0,9 m (рачунајући од коте тротоара, односно нивелете терена) или транспарентном оградом до висине од 1,4m. Дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1,4m. Парцелу је довољно оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле.

3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

3.1 САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ

Паркирање се решава на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле према дефинисаним нормативима. Максимална заузетост подземном гаражом је 85% површине парцеле. Уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња плоча гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена.

У оквиру дозвољене висине венца може се остварити више етажа гараже у односу на пословно-стамбени објекат. У зависности од капацитета гараже неопходно је испунити све саобраћајне и против пожарне прописе, као и прописе који се односе на заштиту животне средине.

Дефинисање минималног броја паркинг места је одређено на основу следећих норматива: 1,1 ПМ/стану и 1ПМ/60м² пословно административног садржаја.

Потребан број паркинг места за планирани објекат, у складу са задатим параметрима износи:

- 26 стамбених јединица * 1,1 ПМ = 28,6 ПМ = 29 ПМ
- око 260 м² пословања /60м² = 4.3 ПМ = 4 ПМ

Колски прилаз у гаражу објекта је планиран из Светотроичине улице. Приступ гаражи је остварен преко наткривене улазне рампе која је у нагибу 15%. Предложеним урбанистичко – архитектонским решењем је планирана изградња 33 паркинг места на парцели. Од предвиђеног броја паркинг места 2 паркинг места су за особе са посебним потребама, и то у дворишту објекта.

У складу са планираним решењем, на предметној парцели је паркирање решено на следећи начин:

- Паркирање је предвиђено у гаражи на нивоу подрумске етаже и у гаражним боксовима у које се приступа из дворишта формираног испред подрумске етаже;
- У гаражи Г1 је предвиђено 10 паркинг платформи за по 2 аутомобила што укупно чини 20 паркинг места; гаража Г1 се затвара сегментним гаражним вратима са пешачким вратима и сегментима који су предвиђени за вентилацију;
- У гаражном боксу Г2 предвиђене су 2 паркинг платформе за по 2 аутомобила што укупно чини 4 паркинг места;
- У гаражном боксу Г3 предвиђена су 3 класична паркинг места;
- У гаражном боксу Г4 предвиђене су 3 паркинг платформе за по 2 аутомобила што укупно чини 6 паркинг места;
- Два паркинг места у гаражи Г1 предвиђена су за особе са посебним потребама.

За паркирање по два возила по вертикали су предвиђени независни системи за паркирање "Wöhr parklift".

- У деловима где је висина 295cm - предвиђени су системи "Wöhr parklift 405-175 (295) single, double и combine" за 2, 4 и 6 возила. Овај систем је са косим платформама. Доња платформа је под углом од 8° а горња под углом од 1°. Размак између платформи је 160cm. Виша возила могу да се паркирају на горњој платформи. Носивост је макс. 2000 kg по паркинг месту.
- У деловима где је висина 355cm - предвиђени су системи "Wöhr parklift 450-180 (330) single и double" за 2 и 4 возила. Овај систем је са релативно равним платформама. И горња и доња платформа су под углом од 1°. Размак између платформи је 165 cm. Виша возила могу да се паркирају на горњој платформи. Носивост је макс. 2600 kg по паркинг месту.

3.2 ПРАВИЛА ЗА ПЛАНИРАНЕ ИНТЕРВЕНЦИЈЕ

Бруто развијена грађевинска површина на парцели условљена је планом дефинисаним урбанистичким параметрима на грађевинској парцели, као и правилима плана која важе за грађевинску парцелу. Индекс изграђености за постојеће објекте је количник БРГП објеката на парцели и површине парцеле. Индекс заузетости представља количник површине хоризонталне пројекције надземног габарита објекта на парцели и површине парцеле. Саобраћајне површине у комплексу не улазе у обрачун степена заузетости.

Максимална БРГП планираних објеката на парцели је производ планираног индекса изграђености и површине парцеле.

Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) парцеле је збир површина и редукованих површина свих корисних етажа зграда парцеле. Подземне корисне етаже, као и поткровне етаже, улазе у обрачун БРГП и индекса изграђености (БРГП корисних подземних етажа множи се са коефицијентом 0,6), осим подземних гаража, површина за паркирање возила, смештај неопходних инсталација и остава, које овим решењем нису предвиђене. Подземне етаже не улазе у обрачун БРГП.

3.3. ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Овим Урбанистичким пројектом је обухваћен је део катастарске парцеле КП 11616, КО Земун. Граница Урбанистичког пројекта обухвата површину од 630 m².

За предметну катастарску парцелу је урађен Пројекат парцелације (IX-14 Бр. 350.15-191/2018 од 20.06.2018. године), којим се од предметне катастарске парцеле формирају две нове грађевинске парцеле (ГП1 и ГП2). Новоформирана **ГП1** (површине ~630m²) чини обухват Урбанистичког пројекта. На основу потврђеног Пројекта парцелације КП 11616, КО Земун ће бити формирана грађевинска парцела у Републичком геодетском заводу. Граница урбанистичког пројекта је аналитички дефинисана и приказана у свим графичким прилозима. Новоформирана грађевинска парцела - **ГП1** - има приступ на јавну саобраћајну површину према Светотроичиној улици.

3.4 РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА

Регулација парцеле за изградњу значи дефинисање грађевинских линија на парцели у односу на: регулацију блока, бочне суседне парцеле и унутрашњу суседну парцелу.

Све грађевинске линије у границама парцеле треба да буду постављене:

- тако да не представљају сметњу функционисању објекта на парцели;
- тако да не представљају сметњу при постављању мреже инфраструктуре;
- тако да не угрозе функционисање и статичку стабилност постојећих објеката на суседним парцелама.

Општа правила за регулацију обухватају планске елементе за одређивање регулационе и грађевинске линије, положај објекта на парцели и друга правила регулације.

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

Објекат према положају на парцели може бити двострано узидан на бочну границу парцеле максималне дубине од 17 m од грађевинске линије.

Грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са бочном и задњом границом парцеле, а према регулацији се поклапа са надземном грађевинском линијом. Нису дозвољени препуст према бочним и задњој граници парцеле. Објекти на регулацији могу имати препуст ширине 0,6m, на висини већој од 4m, на највише 1/3 дужине уличне фасаде, удаљен минимално 1m од граница суседних парцела.

Хоризонтална регулација

Хоризонтална регулација дефинисана је регулационом линијом и границом грађења и приказана је на *графичком прилогу број 4. Регулационо-нивелационо решење P=1:500.*

Максимална зона грађења одређена је у складу са параметрима задатим важећим планом одн. Информацијом о локацији.

Величина грађевинске парцеле - максимална зона градње

Максимална зона грађења дефинисана је у складу са параметрима задатим важећим планом одн. Информацијом о локацији.

Објект је постављен у оквиру грађевинских линија према предњој, задњој и бочним границама парцеле. Грађевинска линија објекта према приступној саобраћајници (Светотроичина улица) се поклапа са регулационом линијом. Према положају, планирани објект је двострано узидани на бочне границе парцеле, максималне дубине 17 m од грађевинске (регулационе) линије.

Минимална удаљеност објекта од задње границе парцеле је мин. 2/3 висине објекта (висине венца), што износи мин. 10 m.

Планирани објект је својим габаритом удаљен 13,4 m одн. 11,57 m (на средишњем делу објекта који је истурен ка дворишту) од задње границе парцеле.

Максимална заузетост подземном гаражом је 85% површине парцеле.

Уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња плоча гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно урађена.

Вертикална регулација

Висина венца објекта је до 15 m од коте приступне саобраћајнице, а слемена је 18 m, колико је и остварено овим Урбанистичким пројектом. Остварена спратност објекта је По+П+4+Пс.

За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0,2 m виша од највише коте приступне саобраћајнице одн. нулте коте.

Услед конфигурације терена који је у Светотроичиној улици у паду ка углу са Угриновачком улицом објект је позициониран тако да је највиша кота приступне саобраћајнице (тротоара у Светотроичиној улици) 98.80мнв где је предвиђен улаз у стамбени део објекта. Произашла кота готовог пода приземља 99.00мнв (± 0.00 – нулта кота), што је за 0.20 m више од приступне саобраћајнице.

Улаз у гаражу планиран је на најнижем делу уличног фронта који припада делу предметне локације, на коти 98.00.

Обликовање завршне етаже и крова

Последња етажа се може извести као пуна, или повучена са плитким косим кровом (до 15 °) са одговарајућим кровним покривачем и атиком до дозвољене висине венца или као поткровље или мансарда.

Повучени спрат се повлачи минимално 1.5 m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини, при чему је кота венца повучене етаже максимално 3.5m изнад коте венца објекта у равни фасадног платна.

3.5 УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА

На предметном простору нису евидентирани јавне зелене површине. У постојећем стању на предметној парцели се налази затрављена површина, без стабала заштићене вегетације.

Према задатим урбанистичким параметрима минимални проценат зелених површина на парцели је 40%, од чега је мин. 15% незастртих зелених површина.

Озелењавањем декоративним зеленилом делова дворишног платоа на нивоу приземља и изнад гаражних боксова остварено је 97.15 m² зеленила у директном контакту са тлом што је 15.42%. Поплочавањем дворишта и озелењавањем равног крова гаражног бокса Г4 и жардињера, формиране су слободне – заједничке површине унутар парцеле у предвиђеном проценту – 252,05 m² (40,01%).

3.6 ЗАШТИТА И УНАПРЕЂЕЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Предметна локација се не налази унутар заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, на њој нема заштићених природних добара на основу Закона о заштити природе и не улази у обухват простора еколошке мреже, утврђене Уредбом о еколошкој мрежи („Сл.гласник РС“ бр.102/2010).

У циљу заштите животне средине, потребно је:

- У циљу заштите вода и земљишта планирати прикључење објеката на комуналну инфраструктуру;
- У циљу заштите ваздуха предвидети централизован начин загревања објекта, као и уколико је могуће коришћење обновљиве енергије; озелењавање кровних површина итд.
- У циљу заштите од буке применити одговарајуће грађевинске и техничке мере за заштиту од буке, којима се обезбеђује да бука 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 важећим подзаконским актима.
- У подземним гаражама обезбедити систем принудне вентилације; систем за праћење концентрације угљенмоноксида, систем за контролу ваздуха у гаражи; контролисано прикупљање запријаних вода, њихов третман у сепаратору масти и уља, као и редовно пражњење и одржавање сепаратора;
- Обезбедити могућност континуираног рада наведених система у случају нестанка електричне енергије уградњом дизел агрегата одговарајуће снаге и капацитета.
- Обезбедити неопходни минимум зелених површина на парцели у складу са важећим урбанистичким параметрима;
- Планирати начине прикупљања и поступања са отпадним материјалом и амбалажама у складу са законом којим је утврђено управљање отпадом и другим важећим прописима из ове области и Локалним планом управљања отпадом града Београда 2011-2020 („Сл.лист града Београда“ бр.28/11).
- У току извођења грађевинских радова предвидети следеће мере заштите: дефинисати посебне просторе за сакупљање разврставање и привремено одлагање грађевинског и осталог отпадног материјала, обезбедити његову рециклажу и одлагање преко правног лица које има дозволу за управљање овом врстом отпада.

3.7 МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Под појмом унапређења енергетске ефикасности подразумева се континуирани и широк опсег делатности којима је крајњи циљ смањење потрошње свих врста енергије уз исте или боље услове у објекту. Као последицу смањења потрошње необновљивих извора енергије (фосилних горива) и коришћење обновљивих извора енергије, имамо смањење емисије штетних гасова (CO₂ и др.) што доприноси заштити природне околине, смањењу глобалног загревања и одрживом развоју земље.

Енергетска ефикасност се постиже коришћењем ефикасних система грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење отпадне топлоте и обновљиве изворе енергије колико је то могуће. Потреба примене коришћења обновљивих извора енергије, развоја и технолошког унапређења енергетски ефикасних решења, представља значајну смерницу при градњи нових објеката. Економским и финансијским подстицањем инвеститора омогућава се шира примена енергетски ефикасне градње, а тако и примена концепта одрживог развоја.

Енергетска ефикасност изградње постиже се:

- засадима и уређењем уличног зеленила (утиче на стварање повољнијег микроклиматског стања и на побољшање изгледа целокупног амбијента);
- поштовањем свих физичко-географских карактеристика простора (осунчаност, нагиби, температура, итд.) при планирању, пројектовању и извођењу објеката уз уважавање урбанистичких параметара који су од значаја за постизање енергетске ефикасности;

- изградњом (постављањем) објеката за производњу енергије на бази алтернативних коришћења локалних обновљивих извора енергије и изградњом даљинских или централизованих система грејања и хлађења.

При пројектовању и изградњи планираног објекта пожељно је применити следеће мере енергетске ефикасности:

- реализација пасивних соларних мера, као што су максимално коришћење сунчеве енергије за загревање објеката (оријентација објеката), заштита од сунца, природна вентилација и сл.;
- омотач објекта (топлотна изолација зидова, кровова и подних површина), уградња квалитетних прозора (ваздушна заптивеност, непропустљивост и др.);
- примена, уградња и коришћење квалитетних система за грејање и припрему санитарне топле воде, за даљинско грејање, за топлотне подстанице, вентиле, мераче, итд.);
- унутрашња клима која утиче на енергетске потребе тј. систем за климатизацију;
- унутрашње осветљење;
- уградња штедљивих потрошаче енергије.

Примена мера за побољшање енергетских карактеристика објеката треба да буде у складу са основним и пратећим функцијама објеката, односно не би требала да буде у супротности са осталим основним захтевима и потребама.

3.8 ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

(Завод за заштиту споменика културе града Београда, Бр: 0425/18. од 15.05.2018. године)

Са аспекта заштите културних добара и у складу са Законом о културним одбрима ("Службени гласник РС", бр. 71/94, 52/11 - др. закон и 99/11 - др. закон) предметни простор, КП 11616, КО Земун, поред могућих археолошких налазишта, није утврђена за културно добро, не налази се у оквиру културно-историјске целине, не ужива претходну заштиту, не налази се у оквиру претходно заштићене целине и не садржи појединачна културна добра. Приликом реализације планиране изградње, морају се поштовати услови заштите археолошког наслеђа, у складу са наведеним Законом.

3.9 КРЕТАЊЕ ОСОБА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ – ПРАВИЛА ПРИСТУПАЧНОСТИ

Планираним решењем потребно је омогућити приступ парцели и објекту особама са инвалидитетом преко рампи и лифтова. Даљом разрадом Урбанистичког пројекта, кроз израду техничке документације, потребно је реализовати све мере предвиђене Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник Републике Србије", број 22/15).

3.10 ГЕОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ЛОКАЦИЈЕ

Предметна локација, припада повољним теренима, који су са инжењерскогеолошког аспекта оцењени као најпогоднији за урбанизацију (становање, инфраструктура, саобраћај), без ограничења у коришћењу, а уз уважавање локалних инжењерскогеолошких карактеристика терена. Изградња објеката у овим теренима се може вршити без ограничења уз уважавање локалних геотехничких карактеристика терена;

Рејон IC1–Обухвата земунску лесну зараван у распону кота од 95-107 мнв. Терен са нивоом подземне воде већим од 10m.

Приликом коришћења овог рејона у циљу урбанизације треба да се испоштују следеће препоруке:

- изградња објеката у овим теренима се може вршити без ограничења уз уважавање локалних геотехничких карактеристика терена;

- пожељно је да објекти имају подруме, јер се на тај начин смањује дебљина леса врло осетљивог на провлажавање испод темеља;
- при димензионисању темеља водити рачуна о малој дозвољеној носивости лесних наслага;
- прикључци кућних инсталација на спољњу мрежу морају бити флексибилни, како би могли да прате прогнозирана слегања објеката и остварени са што мање продора;
- за новопланиране објекте подземну етажу планирати мин. На коти 74 мнв, како би се заштитили од високог нивоа подземне воде.
- за сваки новопланирани објекат потребно је урадити детаљна истраживања која ће тачно дефинисати зону грађења према лесном одсеку, као и начин заштите косине.
- за сваку интервенцију или изградњу новог објекта у даљој фази пројектовања (израде техничке документације), урадити геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Сл. Гласник РС“, број 88/11), као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања („Сл. Гласник РС“, број 51/69).

3.11 УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ И ДРУГИХ ВЕЋИХ НЕПОГОДА

У циљу прилагођавања архитектонског и урбанистичког решења за предметну парцелу, потребама заштите од елементарних и других непогода, планирана изградња биће извршена уз примену одговарајућих просторних и грађевинско-техничких решења, у складу са законском регулативом из те области.

Мере заштите од земљотреса

У циљу заштите од земљотреса, потребно је објекат пројектовати у складу са:

- Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ“ бр. 52/90); све прорачуне сизмичке стабилности заснивати на посебно израђеним подацима микросеизмичке реонизације;
- Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката који не спадају у високоградњу у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ“ бр. 39/64).

Мере заштите од пожара

У циљу заштите од пожара потребно је да објекат буде реализован у складу са Законом о изменама и допунама Закона о заштити од пожара („Сл.гласник РС“ бр. 20/15). Објекат мора имати одговарајућу хидрантску мрежу која се по притиску и протоку пројектује у складу са Правилником о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Сл.лист СФРЈ“ бр. 30/91)

Објекат би требало да буде реализован у складу са Одлукама о техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Сл. лист града Београда“, бр. 32/4/83 и 5/88), Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Службени лист СФРЈ“ бр. 53,54/88 и 28/95) и Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Сл. лист града Београда“ број 32/4/83).

3.12 УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗА ЦИВИЛНУ ЗАШТИТУ

У циљу прилагођавања архитектонског и урбанистичког решења предметне парцеле потребама одбране земље, планирана изградња треба да буде извршена уз примену одговарајућих просторних и грађевинско-техничких решења, у складу са законском регулативом из те области.

У складу са чланом 63. и чланом 64. Закона о ванредним ситуацијама (Сл. Гласник РС бр. 111/09, 92/11, 93/12) не подразумева се обавеза реализације склоништа.

4. ИНФРАСТРУКТУРНА ОПРЕМЉЕНОСТ

При изради овог Урбанистичког пројекта коришћени су услови Јавних комуналних предузећа који су прибављени за потребе израде овог Урбанистичког пројекта и на основу којих је дефинисано прикључење на спољну мрежу инфраструктуре.

<i>ЈКП</i>	<i>Број/датум издатих услова</i>
<i>ЈКП „Београдски водовод и канализација“ (водовод), Служба за развој</i>	<i>Бр. М/607 од 08.05.2018. год.</i>
<i>ЈКП „Београдски водовод и канализација“ (канализација), Служба за развој</i>	<i>Бр. Љ/188 од 21.05.2018. год.</i>
<i>Оператор дистрибутивног система "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Београд</i>	<i>Бр. Е-2441/18 од 28.05.2018. год.</i>
<i>"Телеком Србија", а.д. Регија Београд, ИЈ Београд, Служба за планирање, развој и инвестициону изградњу Београд</i>	<i>Бр. 187240/2-2018 од 18.05.2018. год.</i>

4.1 ВОДОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

(ЈКП "Београдски водовод и канализација" број М/607 од 08.05.2018. године)

На предметној локацији, у складу са постојећом водоводном мрежом „ГИС“-а, приказана је водоводна мрежа Ø150 mm ливеногвозденог материјала, са обе стране Угриновачке улице, као и магистрални цевовод Ø1000 mm, од челичног као и водоводна мрежа 150 mm од ДЛ материјала у улици Светотројчиној, I висинске зоне београдског водоводног система.

Урбанистичким пројектом за планирану изградњу објекта на делу предметне катастарске парцеле предвиђен је прикључак са постојеће водоводне мреже Ø150 mm из Светотројчине улице. Прикључак се димензионише на основу хидрауличног прорачуна, потреба објекта и у складу са противпожарним прописима.

Максимални пречник прикључка са мреже Ø150 mm, је пречника Ø100 mm.

Урбанистичким пројектом је приказан предлог места прикључка будућег објекта на спољну мрежу инфраструктуре (графички прилог бр. 8 – „Синхрон план инсталација“).

С обзиром да се предложеним решењем грађевинска и регулациона линија поклапају, ради обезбеђивања несметаног приступа за одржавање и читавање потрошње за смештај водомера, главни водомери су предвиђени у засебној просторији на улазу инсталације са прикључка у објекат, без хоризонталних и вертикалних прелома на делу прикључка до водомера.

За различите категорије потрошача предвидети посебне главне водомере (за санитарну воду стамбеног дела објекта, санитарну воду пословног простора, ПП мрежу, топлотну подстанцију...).

За разлишите комерцијалне садржаје и раздвајање корисника пословног дела објекта, у складу са Правилником о техничким условима и поступку за уградњу индивидуалних водомера („Сл. лист града Београда“, бр. 8/11), предвидети уградњу и хоризонталних индивидуалних водомера потрошње за сваку посебну пословну/комерцијалну јединицу.

Обезбеђивање имовинско правног основа за све радове на извођењу хидротехничких инсталација је у надлежности органа који издаје грађевинску дозволу.

4.2 КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

(ЈКП "Београдски водовод и канализација" број Љ/188 од 21.05.2018. године)

Предметно подручје се припада Централном канализационом систему где је заступљен сепарациони систем канализација.

У постојећем стању у Угриновачкој улици се налази фекална канализација Ø250mm и кишни канала Ø600 mm.

У Светотројчиној улици се налази фекални канал Ø250 mm који је недозвољено повезан са кишним колектором 80/120 cm у Добановачкој улици. Предметна локација се налази у обухвату

Плана детаљне регулације за блок између улица Добровољке, Добановачке, Светотроичине и цара Душана, општина Земун („Сл. лист града Београда“, бр. 53/14). Овим планом је планирана изградња кишне и фекалне канализације у Светотроичиној улици. Предвиђено је прикључење планираног објекта на делу предметне катастарске парцеле на планирану кишну и фекалну канализацију у Светотроичиној улици.

До реализације планиране канализације у Светотроичиној улици, као прелазно варијантно решење предвидети и прикључење објекта на постојећу фекалну и кишну канализацију У Угриновачкој улици уз обавезу:

- Да уз ИДР будућег објекта на градску канализациону мрежу преко дела предметне катастарске парцеле који излази на Угриновачку улицу (у условима је приказан коридор ширине 2 метра преко другог дела предметне парцеле), Инвеститор мора да право службености пролаза спроведе и упише у лист непокретности;
- Да се сагледа ширина коридора обзиром да ће објекат имати два гранична шахта према Угриновачкој улици, а све у складу са планираном регулацијом Угриновачке улице.

Гранична ревизиона окна, која треба да буду приступачна за одржавање, предвидети на 1,5 m унутар регулационе линије и у њима пројектовати каскадирање (висинска разлика чија је минимална вредност 60 cm, а максимална 300 cm).

Прикључак од ревизионог силаза па до канализационе мреже пројектовати падом од 2% до 6% првенствено на постојеће уличне силазе на уличном каналу, искључиво у правој линији без хоризонталних и вертикалних ломова.

Прикључење гаража, сервиса и других објеката који испуштју воде са садржајем уља, масти, бензина итд., вршити преко таложника и сепаратора (одвајача) масти и уља на фекалну канализациону мрежу. Канализација узводно од граничних ревизионих силаза, као и објекти на њима (сабирни шахтови за препумпавање, пумпе, таложници, сепаратори масти и уља, шахтови за хлађење топле воде и топлотних подстаница...) нису у надлежности ЈКП „БВК“.

Постојећа и планирана канализациона мрежа је приказана на графичком прилогу бр. 08. *Синхрон план инсталација Р 1:500.*

4.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

(“ЕПС Дистрибуција” д.о.о., број Е-2441/18 од 28.05.2018. године)

Планирани објекат ће бити прикључен на спољну мрежу инфраструктуре у складу са условима, и то:

Прикључење објекта на електродистрибутивну мрежу испоручиоца биће на страни напона 0,4 kV, на постојећи вод 1 kV кабловски излаз на стуб на углу Угриновачке бр. 92 и Светотроичине.

За прикључење објекта на дистрибутивни електроенергетски систем поребно је изградити или реконструисати прикључак: постојећи вод 1 kV кабловски неактивни излаз на стуб лоциран на углу Угриновачке 92 и Светотроичине свести у КПК коју је потребно уградити на будућем објекту. У ТС 10/0,4 kV рег.бр. Z-353 активирати поменути извод укидањем постојеће границе. Користити кабл типа и пресека XX 00-AS(J) 3*150+70. Противпожарни КПК за напајање лифта и хидроцила, коју је потребно уградити на будућем објекту, прикључити каблом истог типа и пресека, за претходно споменути КПК.

У току израде техничке документације, Инвеститор је дужан да обезбеди простор за КПК (кабловску прикључну кутију) и МРО (мерноразводни ормар), као и прикључак МРО (успонске водове) и све спратне МРО, уз прибављену сагласност на трасу успонских водова, као и сагласност на локацију КПК и свих спратних МРО.

Мерење потрошње електричне енергије вршиће се на страни напона 1 kV у МРО у објекту и то: појединачно за сваки стан, локал, заједничку потрошњу, гаражу, лифт и хидроцил, преко двотарифног електричног бројила активне енергије (5-60А), уз уградњу аутоматских прекидача ниског напона (типа У или Ц), осим за лифт и хидроцил потребно је применити топлјиве осигураче.

Мерење потрошње електричне енергије вршиће се мерним уређајима чије су функционалне и техничке карактеристике усклађене са захтевима Стручног савета ЈП ЕПС за примену у

AM/MDM системима (припремљеним за систем даљинског очитавања и управљања потрошњом са DLMS.

Унутрашњи прикључак извести у складу са Интерним стандардима ЕПС ДИСТРИБУЦИЈЕ доо Београд.

У циљу заштите од пренапона, напона корака и додира, потребно је поставити темељне уземљиваче код свих нових објеката и изградити унутрашњу електричну инсталацију објекта према максималном одобреном оптерећењу.

Заштита од напона корака и додира и заштитна мера од електричног удара треба да буде усаглашена са важећим прописима и препорукама из ове области, као и Интерним стандардима ЕПС ДИСТРИБУЦИЈЕ доо Београд.

Пројектант унутрашњих инсталација дужан је да за прикључак објекта на спољну електричну мрежу, прибави писмену сагласност од пројектанта спољне електричне мреже за место прикључка.

4.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

("Телеком Србије" а.д. Регија Београд ИЈ Београд, Број 187240/2-2018 од 18.05.2018. године)

Предметна локација припада подручју ИС "Угриновачака 92". Реализација GPON технологије у топологији FTTH (Fiber to the Home) подразумева полагање приводног оптичког кабла и изградњу оптичке инсталације до сваког стана/локала/атељеа.

Изградња унутрашњих ТК инсталација је обавеза Инвеститора осим у случају када се другачије дефинише Уговором.

Узимајући наведено у обзир на сувом и приступачном месту, потребно је предвидети расположив простор за смештај тк опреме, у близини концентрације тк инсталације, по могућству у техничкој просторији са уземљењем и вентилацијом. По обезбеђивању простора, инвеститор је у обавези да достави позицију предвиђених просторија у објекту.

Техничка просторија треба да се налази у приземљу или првом подземном нивоу, да је лако приступачна како за особље тако и за увод каблова и прилаз службених возила, а кроз њу не смеју да пролазе топоводне, канализационе и водоводне инсталације.

У простору предвиђеном за смештај тк опреме уградити главни оптички дистрибутивни орман. у коме је потребно обезбедити завршавање унутрашњих тк инсталација. Положити вертикалну PVC цев 1xØ50mm од ормана тф концентрације до заједничке гараже. Кроз заједничку подземну гаражу урадити технички канал и омогућити пролаз оптичких каблова до дистрибутивног ормана.

Полагање оптичких инсталационих каблова по вертикали објекта планирати у цеви у зиду или у посебан део техничких канала уколико су пројектом објекта предвиђени, а спратни развод извести полагањем каблова кроз цеви у зиду до сваке засебне стамбене јединице у објекту.

Израду успонског (вертикалног) оптичког развода предвидети кабловима који по капацитету решавају једну или више етажа. Кабл мора бити заштићен увлачењем у савитљиву (ребрасту) и негориву PVC цев или каналице. Инсталацију до корисника планирати оптичким кабловима са мономодним влакнима по ITU-T G.652.D стандарду или G.657.Ay затвореном, са омотачем од LSZH материјалима (Low Smoke Zero Halogen). Овај кабл се терминира у за то предвиђеном оптичком рзделнику (ODF или ОДО орману).

За потребе Телекома до сваког стана/локала/атељеа потребно је обезбедити једно оптичко влакно.Приликом полагања кабла водити рачуна о минималном пречнику савијања и обавезно предвидети резерву кабла (у у броју влакана и дужина) на свакој етажи као и на месту увода. На страни корисника, у стану/локалу/атељеу инсталационе оптичке каблове завршити SC/APC конекторима у одговарајућој терминалној (корисничкој) завршној оптичкој кутији на SC/APC адаптеру. Предвидети резерве кабла на оба краја.

Унутар станова одн. локала/атељеа планирати F/UTP кабловима категорије минимум 5е и завршити их на одговарајућем patch панелу. Водити рачуна да максимална дужина ових каблова, од утичница у просторијама корисника до patch панела не пређе 90m.

Предвидети смештање patch панела и ЗОК-а на једном месту у ММК (мултимедијална кутија). Локација ММК се одређује техничким решењем инсталација унутар сваке засебне јединице у објекту. Препорука је да се ММК монтира близу улаза у исти.

Примењена ММК мора да има следеће карактеристике:

- Кутија мора да омогући увод и терминацију до десет F/UTP каблова и да буде израђена од материјала који ће омогућити неометано простирање радио таласа (WiFi);
- Кутија мора да поседује минимално 8 места за инсталацију RJ45 конектора, минимум категорије 5е;
- У оквиру кутије мора да постоји довољно места за инсталацију активне опреме (ONT) Телекома и ЗОК-а;
- Унутар ММК неопходно је обезбедити радни од 220V, преко одговарајуће утичнице и засебног аутоматског осигурача од 16А са разводне табле у стану/локалу/атељеу.
- Минимална димензија кутије је 400mm x 300mm x 200mm;
- При опремању просторија прикључним местима важи потребноје сваку просторију опремити бар са једним прикључним местом и једним потенцијалним прикључним местом у виду инсталационе кутије повезане на примарни разделни простор преко инсталационе цеви (за будући довод оптичког кабла и повезивање са опремом корисника која је дизајнирана за прикључивање непосредно преко оптичког интерфејса);
- просторије ширине/дужине 3,7m и више опремају се додатним прикључним местом унутар највише 3,7m непрекинутог зида просторије;
- позиције даљих прикључака одређују се тако да удаљеност од било које тачке на периметру просторије до прикључка у тој просторији, мерено уздуж периметра уз под, не премашује 7,6m;
- препоручује се да се обезбеди по један телекомуникациони прикључак и у следећим просторијама: кухиња, предсобље/улазни ходник, гаража, разне помоћне просторије.
- у грађевинским структурама за повремено становање, које се користе у оквиру делатности повезаних с изнајмљиваањем некретнина, треба обезбедити минимално једно прикључно место.

За потребе полагања приводног тк кабла, потребно је обезбедити приступ планираном објекту путем приводне тк канализације.

Положити еластичну PEHD цев 1xØ110 од заједничке гараже до постојећег ТК окна бр. 930 (приказано на слици).

Условљене цеви тк канализације полагати кроз слободне површине, водећи рачуна о прописаном растојању од других комуналних објеката. Приликом полагања PEHD цеви водити рачуна о углу савијања цеви, за цеви Ø150mm полупречник кривине треба да износи $R > 2,5m$ ради несметаног полагања тк кабла. Место савијања цеви не сме се затрпавати док надзорни орган не констатује да је кривина прописно изведена. Од места уласка (увода) цеви у објекат, обезбедити пролаз каблова по кабловском регалу до места у којима је потребно монтирати опрему и у коме се налази завршна концентрација инсталација, односно до разделника/дистрибутивног ормана.

За сву уграђену опрему потребно је прибавити атест. Проверу квалитета врши "Телеком Србије". Обавеза Телекома је да изврши прикључење предметног објекта на тк мрежу.

Изградња приводног кабла обавеза је "Телеком Србије" а.д. Повезивање приводног тк кабла са постојећом тк мрежом врши искључиво "Телеком Србија" а.д.

Општи услови

Постојећи тк капацитети не смеју бити угрожени изградњом предметног објекта, објеката комуналне инфраструктуре за предметни објекат. Свака евентуална штета иде на терет извођача радова - инвеститора.

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

1. Пројекат израде тк инсталације и приводне тк инсталације урадити у складу са Законом о планирању и изградњи објеката, Законом о електронским комуникацијама, Правилнику о техничким и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре ЕКМ у зградама, упутствима, стандардима и прописима о изради техничке документације и доставит на сагласност "Телеком Србија" а.д. Уколико се ови пројекти радеодвојено, сваки пројекат треба

да садржи потврду пројектанта да је извршено међусобно усаглашавање, коа и сагласност на урађене пројекте издате од Телекома.

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

3. Уколико у току важења ових услова настану промене које се односе на пројектовање и изградњу предметног објекта и приводне тк канализације, број или врсту потребних тк прикључака, габарит објекта и слично, обавезно пријавити настале промене.

4. Позавршетку радова на изградњи тк канализације потребно је извршити технички пријем радова.

5. СПРОВОЂЕЊЕ

Сходно одредбама члана 60-63. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", број 72/09, 81/09 - исправка, 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014 и 145/14), овај Урбанистички пројекат се израђује за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације, након чега орган јединице локалне самоуправе одн. града Београда потврђује да овај Урбанистички пројекат није у супротности са важећим планским документом.

Потврђени урбанистички пројекат се даље спроводи издавањем Локацијских услова, према одредбама чл. 53а. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", број 72/09, 81/09 - исправка, 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014 и 145/14).

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Милана Вандић, дипл.инж.арх.
Лиценца број: 200 1470 14