

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ  
ЗА ПОТЕНЦИЈАЛНЕ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ДОДЕЛУ - ЛОКАЦИЈА Б  
(КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА БРОЈ 2229/13 КО НОВИ БЕОГРАД)**

**1. УВОД**

Иницијатива за покретање израде Урбанистичког пројекта за потенцијалне локације за доделу локација Б (катастарска парцела број 2229/13 КО Нови Београд) покренута је од стране ЈП Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда, Његошева 84, 11000 Београд која је и инвеститор израде овог Урбанистичког пројекта.

**2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

Обухват Урбанистичког пројекта чини једна катастарска парцела:

- Број катастарске парцеле: 2229/13;
- Катастарска општина: Нови Београд;
- Улица: Булевар хероја са Кошара;
- Општина: Нови Београд;
- Град: Београд
- Површина: 0,25 48 ha

**3. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ  
ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

**Правни основ** за израду Урбанистичког пројекта је:

- **Закон о планирању и изградњи** („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 54/2013-одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014 и 145/2014);
- **Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања** („Службени гласник РС“, број 64/2015).

**Плански основ** за израду Урбанистичког пројекта је:

- План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I - XIX) (“Службени лист града Београда” бр. 20/2016), у даљем тексту План.
- Закључак о исправци техничких грешака у Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд, целине I-XIX 67.52 KB („Сл. лист града Београда“ бр. 97/16)

#### 4. ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Циљ израде Урбанистичког пројекта је уређење и урбанистичко-архитектонска разрада к.п.бр. 2229/13 КО Нови Београд у складу са програмом инвеститора и чланом 60 - 63. Закона о планирању и изградњи.

Катастарска парцела бр. 2229/13 КО Нови Београд је, у складу са важећим Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I – XIX), намењена за комерцијалне садржаје. Налази се уз, недавно пуштен у саобраћај, Булевар хероја са Кошара што је чини примамљивом локацијом за улагање и изградњу, нарочито што у припадајућем блоку већ постоје изграђени комерцијални објекти.

У складу са наменом, планом је прописан максимални степен заузетости од 70%. Са друге стране, геометријски облик парцеле је такав да је упитно до које је мере могуће искористити максимални степен заузетости. Стога је циљ израде овог урбанистичког пројекта детаљна анализа могућности и ограничавајућих фактора, као и дефинисање урбанистичког и архитектонског решења на начин да се капацитет парцеле максимално искористи, а уз обезбеђивање прописаног броја паркинг места, процента зеленила и задовољење услова безбедности.

#### 5. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Локацију, која је предмет разраде овог урбанистичког пројекта, представља једна катастарска парцела 2229/13 КО Нови Београд. Површина парцеле, а уједно и обухвата Урбанистичког пројекта, износи **П= 0,25 48ha**.

Подаци о парцели (површина, врста земљишта, облик својине, власништво/корисништво) приказани су у Табели бр. 1 - *Подаци о парцели у обухвату урбанистичког пројекта*.

**Табела бр. 1 – Подаци о парцелама у обухвату урбанистичког пројекта**

Катастарска општина (КО Нови Београд)		Подаци о парцели			
к.п.бр.	Површина (m <sup>2</sup> )	Облик својине	Врста права	Обим удела	Врста земљишта
2229/13	2548	јавна	Својина (Град Београд, Београд, 27. марта 43-45 )	1/1	Градско грађевинско земљиште

На к.п.бр. 2229/13 КО Нови Београд, не постоје изграђени објекти.

Приступ парцели се обезбеђује са Булевара хероја са Кошара, са западне стране парцеле.

Катастарска парцела бр. 2229/13 КО Нови Београд се својом северозападном границом граничи са к.п.бр. 6631/7 КО Нови Београд, чији је корисник Железница Србије. Парцела 6631/7 КО Нови Београд је део трасе постојеће магистралне електрифициране двоколосечне железничке пруге Београд-Шид-Државна граница (Коридор X) од наспрам км 5+850 до наспрам км 6+045. Међа која разграничава парцеле се налази на удаљености од 28 метара од осе најближег колосека железничке пруге. Железнице Србије на Коридору X планирају ревитализацију, реконструкцију, изградњу и модернизацију са циљем да се при дефинисању реконструкције трасе максимално задрже постојећи коридори са минималним неопходним заузимањем новог земљишта. На већ постојећој магистралној електрофицираној двоколосечној железничкој прузи планирана је изградња по једног колосека са леве и десне стране железничке пруге Београд-Шид-Државна граница.

Предметни простор (к.п.бр. 2229/13 КО Нови Београд), према Закону о културним добрима("Службени гласник РС" бр. 71/94, 52/11-др. Закон и 99/11 – др. Закон) није утврђен за културно добро, не налази се у оквиру просторне-културно-историјске целине, не ужива претходну заштиту, не налази се у оквиру претходно заштићене целине и не садржи појединачна културна добра.

Према условима Завода за заштиту природе, парцела бр. 2229/13 КО Нови Београд се не налази унутар заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, не налази се у просторном обухвату еколошке мреже нити у простору евидентираног природног добра.

У тренутним условима нема могућности за прикључење на уличну водоводну мрежу. Са супротне стране Булевара хероја са Кошара постоји улична водоводна мрежа Ø200mm са које није могуће предвидети прикључак за предметни објекат, јер није дозвољено прикључење испод магистралне саобраћајнице. У Булевару уметности постоји водоводна мрежа Ø150mm.

Поред предметне парцеле нема градске фекалне канализације на коју би се прикључила канализација планираног објекта. Најближа фекална канализациона мрежа је Ø300mm у Улици омладинских бригада.

Постоји изграђена кишна канализација Ø1000 mm у Булевару хероја са Кошара која може да прихвати воде са локације. Поред фекалне канализације, у Улици омладинских бригада постоји кишна канализација Ø400mm.

Трансформаторске станице које се налазе у близини предметног подручја су ТС 35/10kV "Нови Београд" и ТС 110/10kV "Београд41" и са њих се планира напајање нових потрошача. Могуће је прикључење будућег објекта на начин дефинисан у условима ЕПС Дистрибуције прибављеним за потребе израде овог УП-а.

У близини предметне парцеле постоје водови телекомуникационе инфраструктуре са којих је могуће прикључење. Постојећи тк објекти су изграђени дуж тротоара или слободних јавних површина.

На предметном подручју, у надлежности ЈП "Србијас" нема изграђених и у експлоатацији, гасовода и гасоводних објеката. Предметна парцела нема директан приступ изграђеном дистрибутивном гасоводу, тако да је немогуће непосредно прикључење планираног објекта. За стварање могућности за прикључење на дистрибутивну мрежу максималног радног притиска 4 bar, потребно је да се изгради недостајући део дистрибутивне гасоводне мреже од места прикључења на постојећу дистрибутивну мрежу до предметне парцеле.

Унутар граница катастарске парцеле 2229/13 КО Нови Београд, не налази се постојећа топловодна инфраструктура ЈКП "Београдске електране". У непосредној близини предметне локације налази се постојећи магистрални топловод М1 пречика Ø610.0/800 дуж Улице Омладинских бригада, као и траса планираног топловода Ø711.2/900 дуж Улице др Агостина Нета / Булевар уметности, у складу са важећим планским документом – Измене и допуне Плана детаљне регулације за саобраћајни потез унутрашњег магистралног полупрстена од саобраћајнице Т6 до Панчевачког моста – деоница од Улице Тошин бунар до чвора Аутокоманда, градске општине Нови Београд, Чукарица и Савски венац. За планирани пословни објекат, на к.п.бр. 2229/13 КО Нови Београд, постоји могућност прикључења на систем даљинског грејања, након изградње дистрибутивног топловода пречника DN100 дуж Улице Булевара хероја са Кошара, од коморе на постојећем магистралном топоводу Ø610.0/800 на углу Улице Омладинских бригада и Булевара хероја са Кошара.

Положај и врста постојеће комуналне инфраструктуре приказани су на Графичком прилогу бр. 7– Приказ постојеће комуналне инфраструктуре са прикључцима, Р 1:500.

**6. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА СЕДИШТА ЈЕДИНИЦЕ ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ – ГРАД БЕОГРАД („Сл. лист града Београда“ бр. 20/16)**

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ПРАТЕЋИХ КОМЕРЦИЈАЛНИХ САДРЖАЈА 9.K4.1 И 10.K4.1.

**Основна намена површина - комерцијални садржаји**

**Компатибилност намене**

- на појединачним парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина
- **није дозвољена стамбена намена**
- општа правила и параметри за све намене у зони су исти

**Број објеката на парцели**

- дозвољена је изградња више објеката на парцели у циљу формирања комплекса пратећих комерцијалних садржаја.
- није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре.

**Услови за формирање грађевинске парцеле**

- грађевинска парцела, мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 20.0m и минималну површину 1000m<sup>2</sup>
- дозвољено је одступање 10% од минималне површине грађевинске парцеле уколико се део катастарске парцеле одузима за формирање јавне саобраћајне површине
- обавезан је непосредан приступ парцеле јавној саобраћајној површини

**Индекс заузетости парцеле**

- максимални индекс заузетости на парцели је „З“= 70%

**Висина објекта**

- висина венца објекта је до 12.0m (максимална висина слемена објекта је до 16.0m) што дефинише оријентациону планирану спратност П+1+Пс, односно П+2.

### **Изградња нових објеката и положај објекта на парцели**

- објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама. Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и према бочним и задњој граници парцеле.
- објекат, према положају на парцели може бити слободностојећи, једнострано или двострано узидани на бочну границу парцеле. Слободностојећи објекти се могу градити на парцелама ширине фронта већег или једнаког 20.0 m.
- у односу на регулациону линију објекат може бити постављен на регулациону линију или удаљен од регулационе линије, у зависности од претежне грађевинске линије блока што се одређује кроз детаљну разраду простора Урбанистичким пројектом. Обавезан део урбанистичког пројекта је приказ шире ситуације из које ће се утврдити доминантна грађевинска линија.
- грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) се поклапа са надземном грађевинском линијом.

### **Растојање од бочне и задње границе парцеле**

- минимално растојање објекта без отвора на фасадама, од бочних и задње граница парцеле у овој зони је 0m.
- минимално растојање од бочних и задње граница парцеле са отворима у овој зони је 1/3 висине вишег објекта,

### **Растојање објекта од бочног суседног објекта**

- минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочног суседног објекта је 0m.
- минимално растојање објекта од другог пословног објекта на суседној парцели је 1/2 висине вишег објекта,
- Растојања од суседног објекта примењују се као провера и евентуална корекција потребног растојања од бочних граница парцеле, када су постојећи објекти доброг бонитета, али на мањем растојању од границе парцеле од дозвољеног.

### **Међусобно растојање између објеката у оквиру комплекса**

- минимално међусобно растојање између објеката у оквиру комплекса је 3.5m.

### **Кота приземља**

- кота приземља је максимално 0.2m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте
- Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља је максимално 1.6m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте

коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.

### **Услови за слободне и зелене површине**

- проценат слободних и зелених површина на парцели је мин. 30%
- Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова одземних објеката) износи 5%.

### **Решење паркирање**

- паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.1 Правила грађења саобраћајне мреже

### **Правила за изградњу гараже**

- гараже за смештај аутомобила се могу градити и као самостални објекти на парцели, као подземно надземне гараже, према истим правилима за растојање између објеката, као за пословно стамбени објекат. 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 противпожарне прописе, као и прописе који се односе на заштиту животне средине.
- у приземљу гараже према улици обавезно је изградити пословни простор, односно локале, како би се обезбедио континуитет садржаја дуж тротоара.

### **Архитектонско обликовање**

- објекте испројектовати у духу савремене архитектуре,
- приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаје и ускладити га са стилским карактеристикама објеката. обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију.
- последња етажа се може извести као пуна или повучени спрат.
- повучени спрат се повлачи минимално 1.5m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак косикров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем.
- кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен

### **Услови за ограђивање парцеле**

- није дозвољено ограђивање грађевинске парцеле осим ниском живом оградом

### **Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром**

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

### **Инжењерскогеолошки услови**

- Надзиђивање постојећих објеката је могуће ако се истраживањима утврди да је исти фундиран на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објекат . Доградња постојећих објеката захтева правилан избор дубине и начина темељења. Постојеће објекте, односно њихове темеље штитити адекватним геотехничким мерама,
- део ове зоне на Новом Београду изграђује хетерогени насип дебљине до 5,0 на површини терена и деформабилност приповршинске зоне алувијалног наноса која прихвата највећи део додатних напона од пројектованог објекта условљавају начин фундирања објекта.
- Висок ниво подземне воде условљава заштиту укопаних делова објекта испод коте 74 мнв.
- у делу зоне који се налази на лесном платоу, код новопроектованих објеката је могуће, чак је и повољније што дубље фундирање.
- Пожељно је темеље пројектовати на јединственој коти у габариту објекта, без каскада
- Лесне наслаге се могу сматрати повољном средином за директно фундирање само у условима када је пројектован у границама дозвољеног оптерећења.
- За сваку интервенцију или изградњу новог објекта у даљој фази пројектовања урадити геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Службени гласник РС бр. 88/11) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања (Службени гласник РС бр. 51/96).

#### **3.1.1.Нормативи за паркирање**

##### ***Комерцијални садржаји***

- 1ПМ на 50 m<sup>2</sup> продајног простора трговинских садржаја
- 1ПМ на 60 m<sup>2</sup> НГП административног или пословног простора
- 1ПМ на 2 постављена стола са 4 столице угоститељског објекта
- 1ПМ на 50m<sup>2</sup> корисног простора пословних јединица или 1ПМ по пословној јединици, за случај кад је корисна површина пословне јединице мања од 50 m<sup>2</sup>.



## **7. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ**

Уређење парцеле конципирано је на такав начин да омогући инвеститору испуњење захтева инвестиционог програма уз поштовање начела рационалности и економичности у законском оквиру и у складу са важећом планском документацијом и условима надлежних предузећа и институција.

**Грађевинска парцела је намењена за изградњу комерцијалних садржаја.** На парцели није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре.

**Регулација** - К.п.бр. 2229/13 КО Нови Београд граничи се својом јужном и делом западном границом са јавном саобраћајном површином – Булеваром хероја са Кошара. Булевар хероја са Кошара је део саобраћајног потеза унутрашњег магистралног полупрстена од саобраћајнице Т6 до Панчевачког моста. Са северне стране се граничи са к.п. бр.6631/7 КО Нови Београд, чији је корисник Железница Србије и која је део трасе постојеће магистралне електрифициране двоколосечне железничке пруге Београд-Шид-Државна граница (Коридор X). Регулационе линије јавне саобраћајне површине и железничке инфраструктуре поклапају се са постојећим катастарским међама са к.п.бр. 2229/13 КО Нови Београд.

Грађевинска линија ка јавној саобраћајној површини у северозападном делу парцеле прати претежну грађевинску линију блока утврђену анализом ширег подручја. На остатку парцеле, грађевинска линија је успостављена на удаљености од 5,0 метара од регулационе линије. Са северне стране, а у складу са правилима грађења дефинисаним Планом генералне регулације, регулациона линија се поклапа са грађевинском.

Пословни објекат је постављен у северозападном, најширем делу парцеле у зони градње дефинисаној грађевинским линијама и постојећом међом са суседном к.п. бр. 2229/8 КО Нови Београд. Својом бочном, западном фасадом је постављен на постојећу међу, а задњом на регулациону/грађевинску линију ка парцели пруге.

Регулациона и грађевинска линија и позиција планираног објекта приказане су на графичком прилогу бр. 5 – Урбанистичко решење уређења простора, Р 1:500.

**Приступ парцели** (колски и пешачки) остварује се преко постојећег саобраћајног прикључка на к.п. бр. 6830 КО Нови Београд – Булевар хероја са Кошара са ког се улази на постојећу станицу за снабдевање горивом.

Улаз на парцелу бр. 2229/13 са јавне саобраћајне површине и излаз са парцеле на јавну саобраћајницу анализирани су приликом израде урбанистичког пројекта и направљено је идејно решење прикључка којим се на безбедан начин омогућава приступ и наведеној парцели и постојећој станици за снабдевање горивом.

Идејно решење прикључка приказано је на графичком прилогу бр. 5 – Урбанистичко решење уређења простора, Р 1:500.

**Нивелација** - Терен у обухвату пројекта је раван и, самим тим, погодан за изградњу објекта већих габарита без значајнијих земљаних и нивелационих радова. Апсолутне висинске коте су у распону од 74,08 m<sub>n</sub>v до 75,78 мнв.

Нивелацију интерних саобраћајних површина извести са константним падом од најмање 1,5% ради регулисања одвода површинских вода са саобраћајних и манипулативних површина.

Кота приземља је у равни коте приступног тротоара на 75,54 m<sub>n</sub>v, како би се обезбедио несметан приступ особама са смањеном способношћу кретања. Тротоар је у нагибу од објекта, према саобраћајним и зеленим површинама

Висинска регулација дефинисана је максималном висином венца објекта и износи 11,90 m (висина коте атике објекта). Објекат има 3 надземне етажес: приземље, спрат и последњу етажу у виду повученог спрата.

**Физичку структуру** на датој локацији чиниће један објекат – пословни објекат.

Планирани објекат је пословни, намењен комерцијалним садржајима. Спратност објекта је П+1+ПС.

У функционалном смислу намена објекта по етажама је следећа: приземље је већим делом намењено продајном простору трговинских садржаја, док су две преостале етажес намењене административном или пословном простору. Приземну и спратну етажу повезује јединствен ваздушни простор, јер су на спрату канцеларије организоване тако да им се приступа са ходника галеријског типа. Пројектована су три улаза у објекат, од којих су два предвиђена за изложбени простор, док је трећи улаз предвиђен за простор оставе / магацина. Сви улази су оријентисани према Булевару хероја са Кошара. Вертикална комуникација у објекту остварена је помоћу два комфорна двокрака степеништа.

**Није предвиђена фазна изградња објекта.**

**Унутрашње саобраћајне површине** прилагођене су намени простора и положају објекта. Улаз на парцелу је са западне стране, са Булевара хероја са Кошара. Паралелно са јужном границом парцеле предвиђена је двосмерна интерна саобраћајница ширине 6,0 m. Геометрија интерне саобраћајнице дефинисана је координатама тачака осе. Саобраћајница задовољава услове за кретање противпожарног возила које је меродавно возило за димензионисање. Овом саобраћајницом се приступа паркинг местима за путничке аутомобиле која су постављена делимично управно, а делом паралелно са интерном саобраћајницом.

Поред ове саобраћајнице, предвиђен је и плато димензија 6.3 x 8.8 m, који ће служити као манипулативни плато за мања доставна возила и противпожарно возило.

Све коловозне површине је потребно димензионисати у складу са меродавним оптерећењем. Плато за ватрогасна возила се израђује тако да може да прими оптерећење од стопе ватрогасног возила (10 t на 0,1m<sup>2</sup>). Максимални нагиб је 3°. Конструкцију обрадити завршним слојем од асфалтне масе d = 5-7 cm у збијеном стању, са ивичњацима и риголама на припремљеној подлози.

Уз сам објект, уз главну, јужну фасаду, у минималној ширини од 0.75 m изградити пешачку стазу. Може бити обрађена на исти начин као и колска саобраћајница и означена хоризонталном сигнализацијом или поплочана ради јасније визуелне диференцијације.

**Смештај возила** је предвиђен у оквиру грађевинске парцеле, ван површина интерних саобраћајница и јавне саобраћајне површине.

У складу са нормативима за паркирање и наменом у објекту на парцели је потребно обезбедити:

- за 895.64 m<sup>2</sup> нето површине пословног простора – 14.93 паркинг места **(у својено 15)** према нормативу 1 паркинг место на 60 m<sup>2</sup> нето корисне површине
- за 212.87 m<sup>2</sup> нето површине изложбено -продајног простора – 4.25 паркинг места **(у својено 4)** према нормативу 1 паркинг место на 50 m<sup>2</sup> нето корисне површине
- за 123.79 m<sup>2</sup> нето површине изложбено -продајног простора – 1.24 паркинг места **(у својено 1)** према нормативу 1 паркинг место на 100 m<sup>2</sup> нето корисне површине

Детаљан приказ намена и нето површина просторија у објекту дат је у табели бр. 2 - *Преглед намена и површина просторија у пословном објекту по етажама.*

На парцели је обезбеђено је 20 паркинг места за путничке аутомобиле и то:

- 1 паркинг место за инвалиде димензија 4,0x5,0 m управно на осу интерне саобраћајнице;
- 13 паркинг места димензија 2,5x5,0 m управно на осу интерне саобраћајнице;
- 4 паркинг места димензија 6,0x2,0 m паралелно са осом интерне саобраћајнице.

Конструкција и завршни слој паркинг места је као и код коловозних површина – од асфалта са падом од минимално 1,5% ради одводњавања ка сливницима и одводним цевима до сепаратора уља и масти.

Око паркинга је пожељно посадити високо зеленило како би се засенчењем што већег дела паркинг простора смањили негативни утицаји вештачких површина на микро климу локације.

**Одлагање комуналног отпада** – За прикупљање комуналног отпада предвиђена су контејнери запремине 1.1 m<sup>3</sup> који ће бити смештени десно од улаза на к.п. бр. 2229/13 КО Нови београд. Ниши је омогућен несметан прилаз возилом за одвожење отпада преко интерних саобраћајница. Предвиђена ниша је у нивоу коловоза за завршном обрадом од асфалта, као и коловозна конструкција.

Због природе делатности на к.п. бр. 2229/13 нема потребе за специјалним контејнерима за одлагање секундарних сировина (стакло, метал и сл.). Могуће је, и пожељно, поставити контејнер за прикупљање пластике.

Простор за одлагање отпада урадити у складу са одредбама Уредбе о одлагању отпада ("Сл. гласник РС" број 92/10).

Посуде за прикупљање отпада празни надлежно комунално предузеће на основу склопљеног уговора.

**Ограђивање парцеле** није дозвољено, сем ниском живом оградом. Постојећа ограда се уклања.

**Обрада објекта** - Објектат је испројектован у духу савремене архитектуре, у компактној форми. Кров објекта је пројектован као раван озелењен непроходан кров (у нивоу повучене етаже), односно као плитак коси кров са нагибом од 3° (5,24 %), са лимом као кровним покривачем изнад повученог спрата. Фасаде су у обликовању и материјализацији решене тако, да је визуелно јасно назначена намена објекта као изложбено - продајног простора: у обради фасаде предвиђена је комбинација савремених материјала - стаклене површине у алуминијумским рамовима, једноставне малтерисане и бојене површине са силикатним декоративним малтером, савремене фасадне панелне или композитне облоге, висококвалитетни челични профили за ограде и сл.

**Конструктивни систем** објекта конципиран је као скелетна армирано-бетонска конструкција, са АБ гредама, стубовима и зидним платнима фундираним на АБ темељној конструкцији на тампон слоју шљунка (темељна контра плоча или темељи самци повезани секундарним конструктивним елементима у виду темељних греда). Димензије стубова условљене су статичким утицајима који у њима делују, као и условом који прописује максималну могућу силу у њима и износе минимум 25x45 cm. Конструктивни зидови степенишног простора и степеништа објекта такође су од армираног бетона, као и зидна платна дебљине 25 cm, која ће се уградити на карактеристичним позицијама усклађеним са захтевима статике, како би примила утицаје хоризонталних сеизмичких сила (што ће бити приказано у наредним фазама израде пројектно-техничке документације). Међуспратне конструкције између свих етажа су монолитне АБ плоче са гредама.

Предвиђена кровна конструкција објекта је класична дрвена конструкција од четинара II класе, код које се рогови у односу на таваницу постављају под благим нагибом, где редом иду слојеви: дашчана подлога, хидроизолација (паропропусна-водонепропусна фолија), летве и контра летве, док је као завршни кровни покривач предвиђен кровни лим типа „пиано“ самоуклапајући или одговарајући еквивалентан.

**Материјализација** - Спољни зидови предвиђени су од гитер блокова дебљине 25 cm, са контактном фасадом (термоизолација од камене вуне d=10 cm) и са завршном обрадом од силикатног малтера, односно од „SikaTask Panel“ облога, композитних „alucobond“ панела или сличних еквивалентних, у боји и тону по избору пројектанта.

Унутрашњи зидови су предвиђени да буду зидани, од гитер блокова дебљине 25 cm, малтерисани продужним кречним малтером, глетовани и бојени полудисперзивном бојом или сувомонтажни, гипс-картонски преградни зидови дебљине 12 cm, глетовани и бојени полудисперзијом у боји и тону по избору пројектанта (у чајним кухињама се зидне керамичке плочице лепе до висине од 150 cm, а у тоалетима у пуној висини просторије). Будући да објекат нема отворе на две фасаде и сви отвори су оријентисани ка улици и бочној источној фасади, за канцеларијске преграде предвиђен је и систем транспарентних преграда (алуминијумски рамови са застакљењем). Плафони се малтеришу продужним кречним малтером у дебљини 2 cm и крече у белој боји, са спуштеним ГК плафоном у појединим просторијама.

У свим пословно-административним просторијама и комуникацијама, као завршна подна облога предвиђена је квалитетна противклизна гранитна керамика, сем у канцеларијама на првом спрату и повученом спрату, где је предвиђена уградња ламината. Подови свих опслужујућих, санитарних и помоћних просторија облажу се керамичким плочицама I класе. Керамичке подне облоге су у виду различитих врста керамичких плочица (димензије плочица, слог, боја и тон прилагођавају се намени просторија), а на балконима и терасама предвиђене су противклизне мразоотпорне плочице. Керамичке плочице постављају се на лепку, преко претходно изведеног равнајућег слоја цементне кошуљице (у санитарним просторијама и кровној тераси са одговарајућим хидроизолационим премазом).

Унутрашња столарија предвиђена је да се изведе од квалитетног медијапана третираног ПУР бојом, са полукружним штоком од медијапана и крилом од две медијапанске плоче са рамом и саћастом испуном.

Фасадна столарија предвиђена је да се изведе од висококвалитетних PVC или алуминијумских профила рама са термопрекидом, застакљених троструким нискоемисионим „флот“ термостаклом пуњеним племенитим гасом.

Сходно прописима, пројектоване су одговарајућа хидро, термо и звучна изолација у слојевима подног, зидног и кровног склопа термичког омотача. На подну плочу приземља поставља се хоризонтална хидроизолација битуменског типа, а преко хидроизолације поставља се термоизолација од екструдираниог полистирена, PVC фолија и цементни естрих као подлога за постављање подова. У санитарним просторијама предвиђено је наношење еластичног водонепропусног премаза, пре постављања подних керамичких плочица. Звучна и топлотна заштита у подовима решена је “пливајућим слојем” од стиродура одговарајуће дебљине. Топлотна изолација последње етаже предвиђена је од тврдо пресованих изолационих плоча камене вуне одговарајуће дебљине, које се постављају на таваницу са претходно монтираном парном браном.

Детаљнији опис функције и конструкције објекта, као и спољашње и унутрашње обраде дат је у техничком опису Идејног решења пословног објекта, одговорни пројектант Татјана Вујиновић, диа, које је саставни део овог Урбанистичког пројекта.

## 8. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Физичку структуру на к.п. бр. 2229/13 КО Нови Београд чини један објекат - пословни објекат. Објекат је спратности П+1+ПС.

У табели бр. 2 – *Преглед намена и површина просторија у пословном објекту дат је табеларни преглед намена просторија и нето и бруто површина по етажама.*

**Табела бр. 2 – Преглед намена и површина просторија у пословном објекту по етажама**

PRIZEMLJE				
r.br.	prostorija	obim (m)	P (m <sup>2</sup> )	P reduk. (m <sup>2</sup> )
1.1	izložbeno-prod.pro	81.4	219.45	212.87
1.2	ulazni PP	21.32	28.12	27.28
2	prostor za prezent	36.09	69.02	66.95
3	kanc	26.9	43.79	42.48
4	arhiva	9.72	5.38	5.22
5.1	stepenice	18.94	8.42	8.17
5.2	ostava	12.51	5.81	5.64
6	pretpr.toaleta	8.18	4.12	4
7	ostava	5.61	1.81	1.76
8	toalet M	12.54	4.79	4.65
9	toalet PP	7.34	3.34	3.24
10	toalet Ž	12.26	4.55	4.41
11	čajna kuhinja	7.38	3.37	3.27
12	hodnik	10.03	5.39	5.23
13	magacin1	48.45	94.2	91.37
14	magacin2	26.09	33.42	32.42
<b>UKUPNO:</b>		<b>344.76</b>	<b>534.98</b>	<b>518.93</b>
UKUPNO BRUTO:				610.13

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОТЕНЦИЈАЛНЕ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ДОДЕЛУ – ЛОКАЦИЈА Б

PRVI SPRAT				
r.br.	prostorija	obim (m)	P (m <sup>2</sup> )	P reduk. (m <sup>2</sup> )
1.1	Step 1	22.1	12.91	12.52
1.2	step podest	18.19	12.4	12.03
2	kanc	23.44	32.98	31.99
3	ostava	10.69	5.88	5.7
4	balkon	19.13	10.37	10.06
5	Hodnik-galerija	58.86	44.56	43.22
6	toalet (ž)	13.89	11.67	11.32
7	toalet (m)	14.68	8.07	7.83
8	toalet -kabina	7.56	3.08	2.99
9	kanc (admin)	22.42	31.12	30.19
10	kanc (prezent)	24.66	37.46	36.34
11	kanc (direktor)	26.9	43.79	42.48
12	Step 2	22.09	14.32	13.89
13	salon na galeriji	23.23	32.77	31.79
14	tarasa	16.37	5.22	5.06
15	Hodnik	18.17	14.36	13.93
16	velika sala	30.67	48.17	46.72
17	mala sala	18.89	22.11	21.45
18	ostava/arhiva	14.11	10.91	10.58
19	čajna kuhinja	25.65	27.89	27.05
UKUPNO:		342.38	430.04	417.14
UKUPNO BRUTO:				638.72

POVUČENI SPRAT				
r.br.	prostorija	obim (m)	P (m <sup>2</sup> )	P reduk. (m <sup>2</sup> )
1.1	Step 1	19.1	11.03	10.7
1.2	step podest	15.63	11.57	11.22
2	ostava	8.53	4.47	4.34
3	hodnik	50.55	40.05	38.85
4	toalet (ž)	13.89	11.67	11.32
5	toalet (m)	14.68	8.07	7.83
6	toalet -kabina	7.56	3.08	2.99
7	kanc	36.81	71.36	69.22
8	kanc	26.9	43.79	42.48
9	Step 2	19.69	12.52	12.14
10	hodnik	27.93	26.75	25.95
11	čajna kuhinja	25.65	27.89	27.05
12	ostava/arhiva	14.11	10.91	10.58
13	sala za sastanke	18.55	21.33	20.69
UKUPNO:		299.58	304.49	295.36
UKUPNO BRUTO:				356.7

BRGP:	1605.55
Ukupna NETO:	1269.51
Ukupna NETO KORISNA (umanjena na 0.97):	1231.42

Табела бр. 3– Преглед остварених површина

Објект	Спратност	Нето површине(m <sup>2</sup> )	Бруто грађ. површина(m <sup>2</sup> )	БРГП(m <sup>2</sup> )	Габарит хор. пројекције (m <sup>2</sup> )
Пословни објект	Приземље	518.93	610.13	1605.55	638.72
	Спрат	417.14	638.72		
	Спрат (повучени)	295.36	356.70		
	П+1+ПС	Σ(нето)= 1231.42			

У табели број 4 - Нумерички показатељи дат је приказ нумеричких показатеља на грађевинској парцели која представља обухват урбанистичког пројекта, а који ће бити остварени након планираних захвата и изградње објектата.

Табела бр. 4 – Нумерички показатељи (к.п.бр. 2229/13 КО Нови Београд)

Грађевинска парцела	Површина (m <sup>2</sup> )	Габарит хор. пројекције (m <sup>2</sup> )	Индекс заузетости S <sub>z</sub> (%)	БРГП приземља (m <sup>2</sup> )	Саобраћајне и манипулативне површине	Уређене зелене и слободне површине (m <sup>2</sup> /%)
к.п.бр. 2229/13 КО Нови Београд	25 48	638.72	25.07	610.13	1172.03 m <sup>2</sup> / 45.99%	765.39 m <sup>2</sup> / 30.04%



## **9. УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА**

Зелене површине у директном контакту са тлом су заступљене на локацији са уделом од 30,04%.

Приликом уређења зелених површина настојати да на парцели буде заступљено и средње високо и високо зеленило, тј, треба обезбедити разноврсност врста и физиогномију дрвенасте вегетације. Приоритет за озелењавање површина дати аутохтоним, брзорастућим врстама, које имају изражене естетске вредности, а које су прилагођене локалним климатским и педолошким условима. Садњу извршити уважавајући време садње и сва правила која се односе на успешно обављање хортикултурних радова.

Приликом озелењавања избегавати врсте које су детерминисане као алергене (тополе и сл.) и не користити инвазивне врсте. У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности, дужни смо да спречавамо уношење и контролишемо или искорењујемо оне стране врсте које угрожавају природне екосистеме, станишта или (аутохтоне) врсте. На нашим подручјима сматрају се инвазивним следеће биљне врсте: циганско перје (*Asclepias syriaca*), јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus glandulosa*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), дафина (*Eleagnus angustifolia*), пенсилвански длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gledichia triachantos*), жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*), касна сремза (*Prunus serotina*), јапанска фалопија (*Reynouria syn. Fallopia japonica*), багрем (*Robinia pseudoacacia*), сибирски брест (*Ulmus pumila*).

## **10. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ**

Део ове зоне на Новом Београду изграђује хетерогени насип дебљине до 5,0 на површини терена. Овај насип и деформабилност приповршинске зоне алувијалног наноса која прихвата највећи део додатних напона од пројектованог објекта условљавају начин фундаирања.

Висок ниво подземне воде условљава заштиту укопаних делова објекта испод коте 74 mnnv. У делу зоне који се налази на лесном платоу, код новопроектованих објеката је могуће, чак је и повољније што дубље фундаирање. Пожељно је темеље пројектовати на јединственој коти у габариту објекта, без каскада

Лесне наслаге се могу сматрати повољном средином за директно фундаирање само у условима када је пројектован у границама дозвољеног оптерећења.

За сваку интервенцију или изградњу новог објекта у даљој фази пројектовања урадити геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Службени гласник РС бр. 101/2015) као и Правилником о садржини пројеката геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања (Службени гласник РС бр. 51/96).

Теренским прегледом локације, нису утврђени савремени егзогени инжењерско-геолошки процеси (ерозије, клизања, скупљања и бубрења тла и др.) нити их треба очекивати услед прописног грађења и извођења планираног објекта.

## **11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА**

Реализација програма Урбанистичког пројекта је могућа уз примену и поштовање утврђених мера заштите. Изградња пословног објекта може изазвати потенцијалне штетне последице по животну средину, посебно у акцидентним ситуацијама. Из тих разлога акцидентне ситуације се морају предупредити, а уколико се десе, морају имати минималне последице.

**Основна мера заштите животне средине је** потпуно инфраструктурно опремање простора према условима надлежних институција, као и опремање локације, односно објекта на локацији опремом која мора бити атестирана, испитана и контролисана према упутствима произвођача сагласно стандардима и нормама. Приликом планирања објекта обезбедити ефикасно коришћење енергије, узимајући у обзир микроклиматске услове локације, положај и оријентацију објекта, намену, као и могућност коришћења обновљивих извора енергије.

### **Заштита воде и земљишта**

- Потенцијално зауљене отпадне воде са интерних саобраћајних и манипулативних површина треба да буду пречишћене у сепаратору уља и масти. Квалитет пречишћеног еуфлената мора задовољити прописане критеријуме за упуштање у крајњи реципијент у складу са правилима одвођења и пречишћавања отпадних вода и према захтевима Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање ("Сл. гласник РС" бр. 67/11, 48/12 и 1/16). Учесталост вађења и одвожења талогa и уља утврдити током експлоатације уређаја. Пражњење таложника – сепаратора огранизовати преко овлашћеног комуналног предузећа, које ће бити утврђено током експлоатације.
- Носивост саобраћајница и свих других површина усагласити са оптерећењем, а коловозни застор мора бити отпоран на нафтне деривате.
- Управљање отпадом који се може користити као секундарна сировина вршити сагласно одредбама Правилника о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије ("Сл. гласник РС", бр. 98/2010) и сродних законских аката.
- Привремено одлагање чврстог отпада, који се не може користити као секундарна сировина, вршити у посудама/уређајима одговарајућег капацитета, који обезбеђују изолацију отпадних материја од околног простора.

### **Заштита ваздуха**

На локацији и у околини нема већих загађивача ваздуха, сем саобраћаја. Уклањање евентуално насталих продуката емисије у ваздух обезбедити у складу са захтевима Уредбе о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздуху ("Сл. гласник РС", бр. 71/10 и 6/11).

### **Заштита од буке**

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 џивотној средини („Сл.гласник РС“ бр.36/09 и 88/10) и важећим подзаконским актима.

Применити одговарајуће техничке услове и мере звучне заштите помоћу којих ће бука у објектима, а нарочито у деловима објеката који су орјентисани ка постојећој прузи, свести на дозвољени ниво у складу са стандардима који се односе на акустику у зградарству.

### **Мере заштите од акцидента**

Могући акциденти су избијање пожара, удар грома и земљотрес.

**Заштита од пожара** спроводи се општим мерама у погледу регулације саобраћајница и противпожарних путева, изградњом система противпожарне заштите у унутрашњости система и мерама које се прописују кроз локацијске услове за све врсте објеката а у сагласности са противпожарним условима.

Мере заштите од пожара подразумевају примену изградњу објеката и инсталација у складу са одредбама следећих прописа:

- Објекти морају бити изведени у складу са Законом о заштити од пожара („Сл. гласник СРС“, број 111/09 и 20/2015),
- Капацитет водоводне мреже мора да задовољи потребне количине воде за гашење пожара у складу са Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Сл. лист РС“, број 3/2018). Уколико капацитет и притисак у јавној водоводној мрежи не задовољавају потребе, а узевши у обзир да је ниво подземних вода висок, као алтернативу размотрити снабдевање хидрантске мреже водом из бунара који би се ископали специјално за ову потребу.
- Објекте градити од негоривих материјала (опека, бетон и сл.). Поред тога конструкција објеката треба да буде прописане сеизмичке отпорности, а елементи конструкције треба да имају одређени степен ватроотпорности који одговара пожарном оптерећењу (СРПС.У.Ј1.240).
- Интерне саобраћајне и манипулативне површине су одговарајуће ширине (6,0 m), а конструкција мора да задовољи услове носивости за несметан пролаз ватрогасних возила и њихово маневрисање за време гашења пожара у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара (“Сл. лист СРЈ “бр. 8/95).
- Електро инсталацију у објектима извести у складу са Правилником о техничким нормативима за електро инсталације ниског напона (“Сл. лист СФРЈ “бр. 53/1988, 54/1988 и 28/1995).

### **Заштита од удара грома**

У складу са чланом 6. Правилника о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Сл.лист СРЈ“, бр. 11/96), класу нивоа заштите објекта одредити у складу са стандардом JUS IEC 1024-1-1, а пројектовање и извођење унутрашње и спољашње громобранске инсталације урадити у складу са одређеном класом објекта и одредбама горепоменутог Правилника и одговарајућих стандарда.

### **Заштита од земљотреса**

Објекте у обухвату Урбанистичког пројекта пројектовати за очекивани интензитет од 8<sup>0</sup> MCS.

Ради заштите од потреса објекти морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Сл.лист СФРЈ“ бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

### **Услови и техничке мере заштите културних добара**

Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошке остатке, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести Завод за заштиту споменика културе града Београда и да предузме мере „да се налаз не уништи, не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен (чл. 109. Закона о културним добрима).

Инвеститор је дужан да по члану 110. Закона о културним добрима обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публикавање и излагање добра, до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите.

### **Мере заштите природних добара**

Катастарска парцела бр. 2229/13 КО Нови Београд се не налази унутар заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, не налази се у просторном обухвату еколошке мреже нити у простору евидентираног природног добра.

Током извођења радова треба имати у виду члан 99. Закона о заштити природе који извођача радова обавезује да, уколико у току радова пронађе геолошка или палеонтолошка документа која би могла представљати заштићену природну вредност, иста пријави Министарству заштите животне средине као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе.

## **12. ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ**

Извођење радова на мрежама комуналне инфраструктуре потребно је радити у складу са важећим стандардима и техничким нормативима прописаним посебно за сваку инфраструктуру.

Дозвољавају се мања одступања у смислу прилагођавања ситуацији на терену, као и одступања по питању типова и пречника каблова и цеви ако се приликом израде техничке документације за изградњу објекта детаљним прорачунима докаже да су адекватнији потребама и ако су усклађени са условима надлежних јавних предузећа.

### **ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА СВИХ ВИДОВА ИНФРАСТРУКТУРЕ**

Водови свих видова заступљене комуналне инфраструктуре се морају трасирати тако:

- да не угрожавају постојеће и планиране објекте, као и планирану намену коришћења земљишта,
- да се подземни простор и грађевинска површина рационално користе,
- да се поштују прописи који се односе на укрштање и паралелно вођење различитих видова инфраструктуре,
- да се води рачуна о геолошким особинама тла и подземним водама.

### **ВОДОВОДНА ИНФРАСТРУКТУРА**

У тренутним условима нема могућности за прикључење на уличну водоводну мрежу.

С обзиром на то да није дозвољено вођење водова испод магистралне саобраћајнице (Булевар хероја са Кошара), једина могућност је да се прикључак на водоводну мрежу обезбеди са планиране јавне водоводне мреже која би повезала постојеће водове Ø150mm у Булевару уметности и Булевару хероја са Кошара. За изградњу нове недостајуће мреже надлежна је Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу Београда.

Са цевовода Ø150mm може да се оствари максимални прикључак пречника Ø100mm. Прикључак димензионисати на основу хидрауличног прорачуна и противпожарних прописа.

Водоводне шахтове за предметни објект предвидети на 1,5m од регулационе линије тако да буде обезбеђен несметан приступ за одржавање и читавање потрошње ван колског приступа и паркинг места.

За различите категорије потрошача и посебен корисничке целине предвидети раздвојене инсталације и посебне главне водомере (за санитарну воду, за противпожарну воду, за топлотну подстанцију уколико се предвиди прикључење на систем даљинског грејања Београдских електрана), димензионисане на основу хидрауличког прорачуна.

За сваку пословну јединицу-локал предвидети и хоризонталне индивидуалне водомере.

### ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА

Најближа фекална канализациона мрежа је Ø300mm у Улици омладинских бригада.

За прикључење планираног објекта на јавну фекалну канализацију, потребно је изградити вод дуж Булевара хероја са Кошара у јавним површинама. Са планиране јавне фекалне канализације обезбедити прикључак за објекат.

Прикључке од резервног силаза до уличне канализационе мреже пројектовати падом од 2% до 6%, управно на уличне канале искључиво у правој линији без хоризонталних и вертикалних лимова на уличне силазе.

Гранична ревизиона окна поставити на око 1,5m унутар регулационе линије са заштитном каскадом (висинска разлика чија је минимална вредност 60cm, а максимална 300cm). Потребно је обезбедити несметан приступ за одржавање граничних силаза.

Уколико није могуће гравитационо одвођење вода из објекта или дела објекта, предвидети њихово препумпавање, тако да се пројектује прекидна шахт за умирење за прелазак на течење са слободном површином, у парцели пре ГРС.

Квалитет отпадних вода које се испуштају у градски канализациони систем мора да одговара Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање, III Комуналне воде ("Сл. гласник РС", бр. 67/11 и 48/12). Канализација узводно од граничног ревизионог силаза, као и објекти на њој (сабирни шахтови за препумпавање, пумпе, таложници, сепаратори масти и уља, шахтови за хлађење топле воде из топлих подстанци..) нису у надлежности ЈКП БВК.

### АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА

У Булевару хероја са Кошара, постоји кишна канализација Ø1000mm која може да прихвати воде са локације.

Атмосферске воде са предметне парцеле, прикупљене са крова објекта и интерних саобраћајних саобраћајница и паркинга, није дозвољено упуштати у фекални колектор.

Атмосферске воде са интерних саобраћајних површина се прикупљају помоћу сливника и спроводе до сепаратора уља и масти.

Таложник – сепаратор за уља и масти димензионисати на основу сливне површине и меродавних падавина. Као меродавне падавине усвајају се 20 -томинутне падавине са интензитетом који одговара вероватноћи појаве једном у две године.

Сепаратори уља се постављају на збијену постељицу од песка и шљунка висине 300mm, а затим се равномерно по ободу затрпава песком или шљунком. Материјал за затрпавање користити до 200mm изнад темена сепаратора, а за преосталу потребну количину се може користити материјал из ископа за ров у који се сепаратор уграђује.

На терену са високим нивоом подземних вода уградња се врши анкерисањем сепаратора за бетонску армирану плочу. У случају присутности подземних вода на месту намеравање уградње, на постељници од песка урадити бетонску подлогу. Димензија бетонске плоче се одређује према сили потиска. Број места за анкерисање, димензије анкера и јачина трака за везивање се димензионишу из услова стабилности.

### ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

За прикључење објеката на електроенергетску мрежу потребно је изградити ТС/0,4kV, лоцирану у оквиру предметне парцеле потребног капацитета са уграђеним трансформатором снаге 160kVA и 10kV разводом са следећим распоредом ћелија: доводно-одводне ком.2, мерно-спојна ком.1, трансформаторска ком.1, планирати мерење утрошене електричне енергије на 10kV напонском нивоу. За прикључење ТС 10/0,4kV планирати изградњу двоструког 10kV вода, за прикључење на постојећи 10kV подземни вод који је веза ТС 10/0,4kV "Нови Београд, Булевар Уметности 20 (рег.бр.3657) и ТС10/0,4kV "Нови Београд, Омладинских Бригада 25 Школа "ИМТ" " (рег.бр. 3-713), по систему улаз-излаз. Планирати трасу поменутог двоструког 10kV вода дуж улице Хероја од Кошара до укрштања са Улицом Омладинских бригада. Користити проводник типа и пресека 3х( ХНЕ 49-А Ах150)mm<sup>2</sup>, 10kV.

### ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

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

Препоручује се примена FTTB (Fiber To the Building) решења полагањем приводног оптичког кабла до предметног објекта и монтажом одговарајуће тк опреме у њему.

Потребно је обезбедити простор у техничкој просторији, за смештај тк опреме – indoor кабинета, површине 2-4m<sup>2</sup>.

За потребе полагања приводног тк кабла, тј. За реализацију будуће планиране телекомуникационе мреже у оквиру граница Урбанистичког пројекта на предметној локацији, на којој се планира изградња, потребно је обезбедити приступ планираном објекту путем тк канализације.

Планирати прикључење предметног објекта на тк мрежу у окну 982. Од окна 982 планирати трасу-коридор за тк канализацију капацитета једне PVC цеви Ø 110mm до предметног објекта.

Позицију и трасу-коридор за тк-канализацију 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.

Потребно је предвидети и микролокацију за смештај тк опреме.

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.

У складу са важећим правилником који је прописала Републичка агенција за електронске комуникације, унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављања 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).

### ГАСОВОДНА ИНФРАСТРУКТУРА

За стварање могућности за прикључење на дистрибутивну мрежу максималног радног притиска (MOP) 4bar, потребно је да се изгради недостајући део дистрибутивне гасоводне мреже од места прикључења на постојећу дистрибутивну мрежу до предметне парцеле.

Могуће место прикључења је на постојећу дистрибутивну мрежу од полиетиленских цеви максималног радног притиска (MOP) 4bar, пречника DN180, на раскрсници улица: Омладинских бригада и Булевара хероја са Кошара. Потребно је изградити гасовод од полиетиленских цеви одговарајуће дужине и одговарајућег пречника у зависности од потребног капацитета. Гасовод је потребно водити у јавним површинама или у регулационом појасу саобраћајнице (Булевар хероја са Кошара), до предметне парцеле.

До објекта је потребно изградити гасни прикључак од полиетиленских цеви. Прикључак се може остварити на два начина:

Варијанта 1 - уколико је у оквиру пројекта предвиђено више власника просторних целина, тј. комерцијалних мерења):

- групног гасног прикључка од места прикључења на дистрибутивни водовод до регулационе станице (или више регулационих станица) и од регулационе станице до мерних сетова,
- регулационе станице (потребног капацитета),
- мерних сетова потребног капацитета тако да сваки власник просторне целине у објекту има посебно мерење потрошње гаса,
- унутрашњих гасних инсталација.



Варијанта 2 - уколико је у оквиру пројекта предвиђена централна котларница нља природни гас:

- индивидуалног гасног прикључка од места прикључења на дистрибутивни гасовод до мерно регулационе станице.
- мерно регулационе станице посебног капацитета,
- унутрашњих гасних инсталација.

Изградњи гасних прикључака и МРС за потребе објекта купца може се приступити након издавања Решења којим се одобрава прикључење објекта купца, потписивања Уговора о изградњи гасног прикључка између купца и ЈП "Србијасгас" и по измирењу трошкова прикључења од стране купца.

Потребно је поштовати сва прописана растојања од планираних гасних инсталација (уколико су предвиђене) и у свему се придржавати:

- Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16bar ("Сл. гласник РС", бр. 086/2015) и
- Техничких услова за изградњу гасовода и објеката у заштитном појасу гасоводних објеката.

### ТОПЛОВОДНА ИНФРАСТРУКТУРА

За планирани објекат, на к.п.бр. 2229/13 КО Нови Београд, постоји могућност прикључења на систем даљинског грејања, након изградње дистрибутивног топловода пречника DN100 дуж Улице Булевара хероја са Кошара, од коморе на постојећем магистралном топловоду Ø610.0/800 на углу Улице Омладинских бригада и Булевара хероја са Кошара.

Прикључење планираног пословног објекта спратности П+1+Ппов, на систем даљинског грејања могуће је изградњом предизоловног прикључног топловода DN50, предвиђеног за укупни предпостављени капацитет за грејање објекта од  $Q=110\text{kW}$ .

Прикључење објекта на топлификациону мрежу је индиректно преко подстанице у објекту. Подстаницу предвидети у делу објекта најближе постојећем/планираном топловоду. Просторију ПС за смештање комплетне инсталације, у зависности од капацитета подстанице, предвидети у складу са Правилима о раду дистрибутивних система. Просторија подстанице треба да има обезбеђене прикључке на воду, струју и канализацију, као и несметан приступ за уношење и изношење опреме.

### **13. СПРОВОЂЕЊЕ**

У складу са чланом 63. Закона о планирању и изградњи, Урбанистички пројекат се доставља надлежном одељењу Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Београда на потврђивање да је урађен у складу са Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I - XIX) (“Службени лист града Београда” бр. 20/2016), а по претходно прибављеном мишљењу Комисије за планове.

Пре потврђивања Урбанистичког пројекта, надлежно одељење градске управе организује јавну презентацију Урбанистичког пројекта у трајању од седам (7) дана.

Потврђен Урбанистички пројекат је основ за издавање локацијских услова.

Нови Сад, октобар 2018. године  
Број: УП-708/18

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА,

---

**Ана Виријевић**, дипл.инж.арх.  
(лиценца број: 200 1362 13)