

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

**ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА КП.БР. 12949/1 И 12950/3, КО ЗЕМУН У УЛИЦИ
ПРВОМАЈСКОЈ 59 У ЗЕМУНУ**

| | |
|----------------------|--|
| ИНВЕСТИТОР: | MARSHAL CONSTRUCTION“ д.о.о. Ул. Краљице Катарине бр.124б,Београд |
| НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: | “YUGO BIRO”, Београд |
| ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: | Љубомир Бошковић дипл.инж.арх. |
| ДИРЕКТОР: | Љубомир Бошковић дипл.инж.арх. |

Београд, 2016.год.

САДРЖАЈ:

А. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1.0. ОПШТИ ДЕО

- 1.1. Увод
- 1.2. Правни основ
- 1.3. Плански основ
- 1.4. Положај и границе локације

2.0. ОПИС РЕШЕЊА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

- 2.1. Могућности и ограничења из урбанистичког плана
- 2.2. Правила за постављање и изградњу објеката
- 2.3. Технички опис архитектонског решења објеката
- 2.4. Инжењерско геолошки услови
- 2.5. Саобраћајне површине
- 2.6. Комунална инфраструктура
- 2.7. Зелене површине
- 2.8. Заштита животне средине
- 2.9. Заштита непокретних културних добара
- 2.10. Урбанистичке мере енергетске ефикасности
- 2.11. Услови за обезбеђење мера приступачности
- 2.12. Заштита од елементарних непогода и обезбеђење потреба НО
- 2.13. Смернице за спровођење

Б. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

размера:

- | | | |
|-----|---|--------|
| 01. | Шира ситуација | 1/1000 |
| 02. | Приказ границе урбанистичког пројекта | 1/500 |
| 03. | Нивелационо регулациони план –основа приземља | 1/500 |
| 04. | Намена површина – основа крова | 1/500 |
| 05. | Урбанистичко решење инфраструктуре (синхрон план) | 1/500 |
| 06. | Шира ситуација 3Д | |
| 07. | Извод из урбанистичког плана | 1/1000 |

В. ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА

Г. ДОКУМЕНТАЦИЈА

- | | |
|------------------------------------|-------|
| Копија плана | 1/500 |
| Топографско катастарски план | 1/500 |
| Копија плана водова | 1/500 |
| Услови јавних комуналних предузећа | |

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА КП.БР. 12949/1 И 12950/3, КО ЗЕМУН У УЛИЦИ ПРВОМАЈСКОЈ 59 У ЗЕМУНУ

ОПШТИНА: ЗЕМУН

1.0 ОПШТИ ДЕО

1.1. Увод

Изради Урбанистичког пројекта приступа се на захтев инвеститора ради непосредне примене ПГР, у зони 7.М5.2, на КП.бр. 12949/1 и 12950/3, КО Земун.

Изради урбанистичког пројекта се приступа на захтев инвеститора да би се извршила урбанистичка провера просторно програмских могућности кроз урбанистичко-архитектонску разраду локације означене као зона за непосредну примену ПГР, планиране за мешовити градски центар у зони средње спратности 7.М5.2.

На почетку израде Урбанистичког пројекта носиоцу израде стављена је на располагање следећа документација:

Копија плана издата од стране Републичког геодетског завода бр. 953-1/2016-861 од 26.08.2016.године.

-Катастарско топографски план израђен од стране предузећа ГЕО-ЗС д.о.о. из Београда.

-Копија плана водова издата од стране Републичког геодетског завода бр. 956-01-939/2012 од 06.12.2012.године.

Наведена документација налази се у прилогу и саставни је део Урбанистичког пројекта.

Циљ Урбанистичког пројекта је урбанистичка провера просторно програмских могућности кроз урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу мешовитог градског центра у зони средње спратности 7.М5.2, на КП.бр. 12949/1 и 12950/3, КО Земун, чиме се стварају услови за прибављање локацијских услова, израду техничке документације и изградњу објекта.

1.2. Правни основ

Закон о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", бр.72/09, 81/09, исп. 64/10, Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13- Одлука УС 132/14, 145/14),

1.3. Плански основ

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

- Преиспитани Регулциони план дела подручја Горњег Земунa за простор између улица: Првомајске, Гетеове, трасе железничке пруге, Марије Бурсаћ и Симе Шолаје („Сл.лист града Београда“ бр. 4/2001).

Према наведеном Плану генералне регулације града Београда наведена локација се налази у зони мешовитог градског центра средње спратности у зони за непосредну примену правила градње 7.М5.2.

Према преиспитаном Регулционом плану дела подручја Горњег Земуна јужна граница Урбанистићког пројекта односно граница грађевинске парцеле дефинисана је планираном регулацијом улице Милана Узелца.

Сходно одредбама чл.61-64. Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", бр.72/09, 81/09, исп. 64/10, Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - Одлука УС 132/14, 145/14), Урбанистички пројекат се израђује када је то предвиђено урбанистичким планом, просторним планом јединице локалне самоуправе, односно просторним планом подручја посебне намене, за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површина јавне намене и урбанистичко-архитектонске разраде локације.

Према наведеном Плану генералне регулације даља разрада урбанистичким пројектом за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације дефинисана је као зона за непосредну примену ПГР, и планирана за мешовити градски центар у зони средње спратности 7.М5.2.

1.4. Положај и границе локације

Предметна локација налази се на територији општине Земун, у блоку између улица Првомајске и планиране трасе улице Милана Узелца.

Границом пројекта обухваћене су две катастарске парцеле бр. 12949/1 и 12950/3, КО Земун, површине 1008м², на које се утиче овим урбанистичким пројектом.

Површина комплекса обухваћеног урбанистичким пројектом је 1008м².
Терен је у благом нагибу ка југу (око 3,4%), на котама између 94,62 и 93,08 МНВ.

На предметним КП.бр. 12949/1 и 12950/3, КО Земун, које су предмет овог урбанистичког пројекта постоји група објеката који су ради реализације планираног објекта предвиђени за рушење.

2.0. ОПИС РЕШЕЊА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

2.1. Могућности и ограничења из урбанистичког плана

Према Плану генералне регулације града Београда наведена локација се налази у зони мешовитог градског центра у зони средње спратности у зони за непосредну примену правила градње 7.М5.2. са следећим урбанистичким карактеристикама:

основна намена површина

- мешовити градски центри
- мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу становање : пословање 0 - 80% : 20% - 100%
- у приземљу планираних објекта обавезни су комерцијални садржаји

компатибилност намене

- са мешовитим градским центрима су компатибилне намене у складу са Табелом „Компатибилност намена“ у поглављу 5. Планирана намена површина, тачка 5.1.
- на парцели се може градити и само вишеспратна колективна гаража
- компатибилна намена може бити заступљена до 80%, осим површина јавне намене, које могу бити и до 100%
- општа правила и параметри за све намене у зони су исти

број објеката на парцели

- на свакој грађевинској парцели гради се један објекат.
- на парцели се може градити и више објеката у оквиру дозвољених параметара и поштујући правила за растојања између објеката.
- није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре.

услови за формирање грађевинске парцеле

- грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела која испуњава услове дефинисане општим правилима парцелације и препарцелације дефинисаним у поглављу 2.1 Правила за уређење простора
- нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 12.0m и минималну површину 400m²
- дозвољено је одступање 10% од минималне површине нове 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 „3“= 60%

висина објекта

- висина венца објекта је до 18.0m, а максимална висина слемена објекта је до 22.0m, што дефинише оријентациону планирану спратност до П+4+Пк/Пс, односно П+4.

изградња нових објеката и положај објекта на парцели

- објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и према бочним и задњом границом парцеле.
- објекат, према положају на парцели може бити двострано узидан на бочну границу парцеле максималне дубине 17 m од грађевинске линије.
- Грађевинска линија објекта се обавезно поклапа са регулационом линијом према Првوماјској улици, а у односу на планирану саобраћајницу паралелну са Првوماјском граница грађења је на максимално 40m од регулације Првوماјске улице.
- Грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са бочним и задњом границом парцеле, а премарегулацији се поклапа са надземном грађевинском линијом
- Нису дозвољени препусти према бочним и задњом границом парцеле.
- Објекти са повученом грађевинском линијом у односу на регулацију, могу имати препуст ширине 1m, на висини већој од 4 m, на највише 1/3 дужине уличне фасаде, удаљен мин. 1m од граница суседних парцела.
- Објекти на регулацији могу имати препуст ширине 0.6m, на висини већој од 4 m, на највише 1/3 дужине уличне фасаде, удаљен мин. 1m од граница суседних парцела.
- За ову зону обавезна је израда Урбанистичког пројекта.

растојање од бочне границе парцеле

- Минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 0m.
- Минимално растојање дворишног тракта објекта од бочне границе парцеле је 1/2 висине објекта

- За угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле и растојања од бочних суседних објеката.

растојање од задње границе парцеле

Растојање стамбених објеката од задње границе парцеле је минимално:

- растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој линији парцеле је по правилу минимално $2/3$ висине објекта

међусобно растојање објеката

Минимално међусобно растојање стамбених и нестамбених објеката, на истој парцели или грађевинском комплексу, је $2/3$ висине вишег објекта, растојање између два нестамбена објекта је $1/2$ висине вишег објекта, а од помоћних објеката једна висина помоћног објекта.

кота приземља

- за објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0.2m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте

- уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене 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.

правила и услови за интервенције на постојећим објектима

- сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати или доградити у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења, уколико положај објекта према регулационој линији задовољава услов дефинисан општим правилима

- постојећи објекти на парцели чији је индекс заузетости већи од дозвољеног и/или није у складу са прописаним правилима о растојањима од граница парцела и суседних објеката, не могу се дограђивати, већ је дозвољена само реконструкција, уколико је у складу са осталим планираним параметрима, а ако се такав објекат уклања и замењује другим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони.

услови за слободне и зелене површине

- минимални проценат слободних површина на парцели је 40% .

- Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 15%

решење паркирања

- 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 максимална заузетост подземном гаражом је 85% површине парцеле

- уколико је грађевинска линија подземене гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена

комерцијални садржаји

- 1ПМ на 50m² продајног простора трговинских садржаја
- 1ПМ на 60m² НГП административног или пословног простора
- 1ПМ на 2 постављена стола са 4 столице угоститељског објекта
- 1ПМ на 2-10 кревета хотела у зависности од категорије
- 1ПМ на 50m² продајног простора шопинг молова, хипермаркета

- 1ПМ на 50m² корисног простора пословних јединица или 1ПМ по пословној јединици, за случај кад је корисна површина пословне јединице мања од 50 m².

становање

- 1.1 ПМ по стану
- кроз израду ПДР-а или УП у складу са Уредбом о стандардима и нормативима за планирано пројектовање, грађење, коришћење и одржавање станова за социјално становање, на основу Закона о социјалном становању (Службени гласник РС 72/09) за социјално и непрофитно становање

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

услови за оградавање парцеле

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

минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром

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

Инжењерско-геолошки 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 објект. Доградња постојећих објеката захтева правилан избор дубине и начина темељења. Постојеће објекте, односно њихове темеље штитити адекватним геотехничким мерама,
- 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 фундаирање,
- Пожељно је темеље пројектовати на јединственој коти у габариту објекта, без каскада
- Лесне наслагe 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. 88/11) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања (Службени гласник РС бр. 51/96).

2.2. Правила за постављање и изградњу објеката

Типологија градње, спратност, урбанистички параметри, регулационе и грађевинске линије према улицама Првомајској и Милана Узелца преузети су из Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд, целине I-XIX ("Сл.лист града Београда", бр.20/16). за зону мешовитог градског центра средње спратности (зона за непосредну примену правила градње 7.М5.2).

Профил улице Милана Узелца, на коју се врши саобраћајни прикључак планираног објекта преузет је из преиспитаног Регулционог плана дела подручја Горњег Земунa за простор између улица: Првомајске, Гетеове, трасе железничке пруге, Марије Бурсаћ и Симе Шолаје („Сл.лист града Београда“ бр. 4/2001).

На северној страни комплекса се задржава постојећа регулација улице Првомајске.

- Према типологији објект је двострано узидан
- Висина изградње објекта је мах. П+4+Пс
- Степен заузетости земљишта (з) је мах. 60%.
- Максимална висина коте венца је 18 м;
- Проценат зелених незастртих површина је мин. 15%
- Минимално међусобно растојање између стамбених објеката је 2/3 висине вишег објекта
- Грађевинска линија објекта према улици Првомајској поклапа се са регулационом линијом.
- Грађевинска линија према улици Милана Узелца је 40m од регулације Првомајске улице.
- Објект је по типологији објекату низу двострано узидан.

-Објекте поставити унутар грађевинских линија и допуштене спратности према грађевинским линијама дефинисаним графичким прилогом Б.2 – "Нивелационо-регулациони план".

Остварени урбанистички параметри

- Према предложеном архитектонско-урбанистичком идејном решењу, на предметној локацији остварени су следећи урбанистички параметри (упоредна табела са задатим и оствареним урбанистичким параметрима):

| | ПГР | УП |
|---|--------------------------------------|---------------------------------------|
| Површина парцеле | 1008m ² | 1008m ² |
| Укупна БРГП објеката | - | 3563.63 m ² |
| Површина под објектом (надземна) | 604.80m ² | 604.54 m ² |
| Степен (проценат надземне заузетости) | max. 60% | 59.97% |
| Површина под објектом (подземна) | 856.80m ² | 796.38m ² |
| Степен (проценат подземне заузетости) | max. 85% | 79.00% |
| Укупна БРГП стамбеног простора | | 3371.95 m ² |
| Укупна БРГП пословног простора | | 681.77 m ² |
| Број стамбених јединица | - | 43 |
| Број пословних јединица | - | 9 |
| Однос становања и пословања | 80% / 20% | 80% / 20% |
| Висина објекта | 18.0м(венац) П+4+Пс 22.0m (слеме) | 18.00м(венац) П+4+Пс 22.0m (слеме) |
| Слободне и зелене површине | 403.20m ² (мин.40%) | 583.96m ² (53.47%) |
| Слободне и зелене површине у директном контакту са тлом | 151,20 m ² (мин.15%) | 211.62m ² (20.99%) |
| Број паркинг места за становање | 1.1 ПМ/1стан | 43x1.1 = 47.30ПМ |
| Број паркинг места за ословни простор | 1 ПМ/60м ² /нето | 490.96/60 = 8.17ПМ |
| Укупан број паркинга | | 55.47ПМ (55)ПМ |

2.3. Технички опис архитектонског решења објеката

Функционално решење:

Објекат је пројектован из две ламеле. Једна је оријентисане према улици Првوماјској а друга ка улици Милана Узелца. Ламеле повезује заједничка подземна гаража. У приземљу објекта смештени су локали (пословни простор) и унутрашње уређено и озелењено двориште, до кога се приступа пасажима кроз обе ламеле. Улаз у двоетажну гаражу је рампом из улице Милана Узелца. Пројектована гаража је капацитета 55 возила. У гаражу се силази отвореном грејаном рампом нагиба 15% и гаражним лифтом. Плато приземља је повезан отвореном рампом за инвалиде, нагиба 8,33% (1:12). Веза за улицом је преко обореног ивичњака и ојачаног тротоара у ширини рампе. Од укупног броја паркинга обезбеђено је 5% (три гаражна места) за инвалидна лица.

На горњем делу рампе постављен је семафор за аутомобиле који улазе, а на дну рампе за аутомобиле који излазе из гараже. Део гаражног простора је опремљен лифтовима за паркирање возила типа „Wohr parklift 402“. Из гараже се излази до степенишног простора и лифта кроз просторију са надпритиском.

Потребан број места за паркирање се обезбеђује у гаражи - 55 Г.М: (Потребно укупно: 43 станова x 1,1 = 47,30 ПМ и нето посл. прост. 490,96 m²: 60 = 8,18 ПМ. (55,48 – усвојено 55 ПМ).

У подруму су дате и техничке просторије и оставе станара са вентилационим отворима.

У приземљу објекта у ламели 1 су дата три локала и стамбени улаз, а у ламели 2 су дата такође три локала и стамбени улаз. Остали део платоа је делимично озелењен.

У ламели 1 на првом спрату према Првوماјској улици дато је три апартмана индентичних стану и два стана према дворишту. На другом, трећем и четвртном спрату дато по пет станова, а на повученој етажи три.

У ламели 2 је на првом, другом, трећем и четвртном спрату дато по пет станова, а на повученој етажи три - укупно има 43 стана.

Обликовање:

Објекат је пројектован у духу савремене архитектуре, уз примену савремених материјала на фасади. Већи део фасаде је у термичкој облози типа „ демит“, бојен фасадном бојом, док је приземље и део вертикалне површине дат у плочама од природног камена (сидра). Метални делови су бојени. Зидови балкона и атике као и прозорски банци су заштићени пластифицираним лимом.

Под платоа у приземљу је у декоративним растер бетонским елементима, а балкони у екстеријерним керамичким плочицама. Под гаражне рампе је у пареном, жљебљеном бетону. Жардињере су хидроизоловане слојем камених облутака на дну и насуте хумусом што омогућује засад траве и ниског зеленила. Високо зеленило је планирано на природном терену у предбашти према улици и у нижем дворишном делу.

Отвори у подруму су у кутијастим профилима са транзенама, бојени. У приземљу су отвори у ал. профилима са прекидом хладног моста и застакљено термопан нискоемисионим стаклом.

На спратовима су отвори у ПВЦ вишекоморним профилима, са такође нискоемисионим стаклом. Гаражна врата су у профилима од челичног лима са испуном од полиуретана, перфорирана.

Унутрашња обрада:

Унутрашња врата су дрвена, дуплошперована бојена мат лаком. Сва столарија је дефинисана шемом која је саставни део овог пројекта.

Под у локалима, стамбеном улазу и у целој вертикалој комуникацији је у керамичким плочицама.

У главним стамбеним просторијама је храстов паркет прве класе. У помоћним просторијама – купатила и кухиње – је под у керамичким плочицама, а на споју са паркетом се постављају ал. лајсне. Сви подови имају сокле висине 8 см.

Зидови у помоћним просторијама обрађују се керамичким плочицама прве класе, (од 80 до висине 1.50м у кухињама и до плафона у вц-има и купатилима). Преостали делови зида, као и зидови у главним просторијама, се обрађују полу дисперзивном бојом.

Плафони у пословном простору и делимично у купатилима и тоалетима станова су у гипс плочама на ал. подконструкцији, а у осталим просторијама се глетују и боје полудисперзивном бојом.

Конструкција

Конструкција је армирано- бетонаска, скелетна, са стубовима и шајбнама за пријем хоризонталних сила и таваницама у пуним аб плочама $d=20$ см. Темељи су аб плоца $d=60$ см. Кровна конструкција је у дрвету, димензија по пројекту. Конструкција је детаљно описана у пројекту конструкције.

Спољни зидови су у гитер блоковима $d=20$ см., као и унутрашњи између станова и према степеништу. Преградни зидови су у полублоковима $d=9$ см. Дати су и инсталациони зидови у гипс картонским плочама.

Оградни зид балкона и атика крова је аб зид $d=10$ см.

Ограда на балконима је у металним профилима, бојеним.

Инсталације:

Објекат је опремљен инсталацијама грејања и вентилације, јаке и слабе струје, водовода и канализације, конструкције објекта и заштите од пожара.

Техничке просторије:

Техничке просторије се налазе у подземним етажама и детаљно ће се дефинисати Главним пројектом.

БИЛАНСИ ОСТВАРЕНИХ ПОВРШИНА:

| ЕТАЖА | НЕТО површина | БРУТО површина |
|------------------------|------------------|-------------------|
| ПОДРУМ 2- ГАРАЖА | 746,66 м2 | 796,38 м2 |
| ПОДРУМ 1- ГАРАЖА | 746,66 м2 | 796,38 м2 |
| ПРИЗЕМЉЕ | 467,99 м2 | 540,93 м2 |
| I СПРАТ | 513,99 м2 | 604,54 м2 |
| II СПРАТ | 513,99 м2 | 604,54 м2 |
| III СПРАТ | 513,99 м2 | 604,54 м2 |
| IV СПРАТ | 513,99 м2 | 604,54 м2 |
| ПОВУЧЕНА ЕТАЖА | 513,99 м2 | 604,54 м2 |
| УКУПНО ПОДЗЕМНО | 1493,32 м2 | 1592,76 м2 |
| УКУПНО НАДЗЕМНО | 3037,94м2 | 3563,63 м2 |
| УКУПНО | 4531,26 м2 | 5156,39 м2 |

2.4. Инжењерско геолошки услови

Са аспекта геотехничких услова, предметни стамбено-пословни објект се може градити на истраживаном простору терена. Литолошко геотехнички и хидрогеолошки састав и склоп терена је повољан. Утврђене геомеханичке карактеристике средина у којима се изводи фундаирање су такође повољне. Посебних ограничења са аспекта геотехнике за планирану изградњу нема.

У изведеним бушотинама до дубине од 8м, у терену није констатовано присуство подземне воде. То значи да у истраженом терену до наведене дубине не постоји издан подземне воде. Према датом идејном решењу објекта и планираној дубини фундаирања (до 4м) може се констатовати да је без посебних ограничења могућа изградња и експлоатација подрумских и сутеренских просторија.

Основна темељна конструкција је предодређена да буде АБ темељна плоча испод целог габарита објекта. Како се фундаирање објекта изводи у тлу изразито лесних карактеристика, све инсталације водовода, канализације и топловода које се налазе испод или у у зони планираног темеља, морају бити постављене у посебно изведене бетонске канале. Канали се изводе са нагибима ван габарита објекта, како би се евентуална хаваријска вода несметано одводила ван зоне темеља. Око објекта мора бити изведен прописни бетонски тротоар.

Изградња предметног објекта ни у ком случају не сме да угрози стабилност суседних објеката као ни самих граничних улица. Пре почетка извођења радова извршити обезбеђење темељне јаме у складу за законом и прописима.

2.5. Саобраћајне површине

Колски прилаз предметној локацији оствариће се са планиране улице Милана Узелца коловозне ширине 6.0м, обостраних тротоара ширине 3.0 са једне стране и 2.0 са друге стране, као и обостраног

паркинга. У подземној гаражи планирано је 55 паркинг места што чини укупан број места који је предвиђен за планиране садржаје у оквиру објекта.

Профил улице Милана Узелца, на коју се врши саобраћајни прикључак планираног објекта преузет је из преиспитаног Регулционог плана дела подручја Горњег Земунa за простор између улица: Првوماјске, Гетеове, трасе железничке пруге, Марије Бурсаћ и Симе Шолаје („Сл.лист града Београда“ бр. 4/2001).

На северној страни комплекса се одржава постојећа регулација улице Првوماјске.

Саобраћајнице су планиране са попречним нагибом од 2.5%

У нивелационом смислу, одводњавање саобраћајних површина решавати гравитационим отицањем површинских вода у систем затворене канализационе мреже уз поштовање нивелета пројектованих саобраћајница на које се комплекс ослања.

Све елементе попречног профила који се међусобно функционално разликују одвојити одговарајућим детаљима оивичења.

Коловозну конструкцију димензионисати за средње саобраћајно оптерећење и радити као флексибилну конструкцију са носећим слојевима од асфалт бетона.

Потребе за паркирањем дате су према одредбама Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд, целине I-XIX („Сл.лист града Београда“, бр.20/16).

Укупно остварени број паркинг места:

- 1ПМ на 60m² НГП административног или пословног простора

Пословни простор $490.96/60 = 8.18\text{ПМ}$

Стамбени простор 43 станова x 1,1 = 47.30ПМ

Укупно потребно $8.185+47.3= 55.48\text{ПМ}$ (остварено 55ПМ)

Број ПМ за инвалиде је $5\% = 55 \times 0,05 = 2,75$, укупно 3ПМ

2.6. Комунална инфраструктура

2.6.1. Водовод

Предметна парцела припада првој висинској зони водоснабдевањаса изведеном мрежом Ф100 и Ф80 у Првوماјској улици. Постојећи објекти су прикључени на постојећу водоводну мрежу.

Хидрауличким прорачуном одредити димензије прикључка, што рационалније и у складу са потребама. Планирану инсталацију усагласити са пројектованим мерама заштите од пожара (максимални пречник прикључка је Ø150mm). За различите категорије потрошача предвидети посебне главне водомере.

Прикључење планираних објекта на водоводну мрежу радити у складу са важећим прописима и условима ЈКП „Београдски водовод и канализација“.

2.6.2. Канализација

Предметна парцела се налази у подручју које припада Централном канализационом систему, са постојећим канализационим колектором Ф 90/157 у Првوماјској улици. Прикључење планираних објекта на канализациону мрежу радити у складу са важећим прописима и условима ЈКП „Београдски водовод и канализација“.

2.6.3. Електроенергетска мрежа

Постојећи објекти су прикључени на постојећу електричну мрежу у улици Првوماјској.

Прикључење планираног објекта на мрежу радити сходно законским прописима, пројектним и урбанистичким условима, као и правилима струке а све у складу са новим условима ЈКП “Електродистрибуција Београд”.

2.6.4. Телекомуникациона мрежа

Предметна локација припада подручју АТЦ „Земун“. Потребан број телефонских прикључака за планирани објекат обезбедиће се преко преко постојеће ТТ мреже у улици Првوماјској. Прикључење објекта на ТТ мрежу радити у складу са важећим прописима и техничким условима „Телеком Србија“ АД Београд.

2.6.5. Топловодна мрежа

Објекат припада грејном подручју ТО „Земун“. У непосредној близини локације налази се постојећи топловод у каналу пречника $\varnothing 139.7/225$.

Прикључење планираног стамбено-пословног објекта на систем даљинског грејања предвидети са постојећег топловода $\varnothing 139.7/4,0$ у Првوماјској улици (прелаз код броја 55).

Прикључење планираног објекта реализовати изграђом предизолованог прикључног топловода ДН65, предвиђеног за захтевани капацитет за грејање објекта од $Q=300kW$.

Прикључење објекта је могуће извести преко индиректне предајне станице са квалитативно-квантитативном регулацијом на примару лоциране у самом објекту. У оквиру објекта обезбедити просторију за смештај предајне станице у свему према условима и стандардима ЈКП „Београдске електране“. Просторија мора да има одговарајућу површину за смештај инсталација и опреме, природну или вештачку вентилацију, прикључак на струју, воду и канализацију. Примарни топловод не сме да пролази кроз просторије у којима људи бораве (стамбени простор, канцеларије и сл).

Прикључење нових објеката радити у складу са прописима из „Одлуке о снабдевању града топлотном енергијом“ и условима ЈКП Београдске електране.

2.6.6. Гасоводна мрежа

Локација за изградњу предметног објекта не налази се у заштитном појасу изграђеног гасовода, те се не утврђују услови за израду урбанистичког пројекта у улици Првوماјској 59 у погледу усаглашавања и заштите гасовода.

2.6.7. Услови за одлагање отпада

За одвожење отпада и кућног смећа из планираног објекта неопходно је набавити један контејнер, који ће бити постављен у посебно изграђену нишу у појасу испред објекта а у улици Милана Узелца.. Максимално ручно гурање контејнера од претоварног места до возила износи 15м по равной подлози, без степеника и са нагибом до 3%. Одлагање и одвожење кућног смећа радити према условима надлежног ЈКП „Градска чистоћа“.

2.7. Зелене површине

Уређење зелених површина решити посебним пројектом, тако да је минимални проценат слободних површина на парцели је 40% од чега је минимално 15% зелених површина на парцели, у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или етажа);

Садња треба да је усклађена са трасама подземних инсталација и саобраћајним решењем.

Планирати 1-2% пада терена (застртих површина) чиме се омогућава нормална дренажа површинских вода ка околном порозном земљишту или кишној канализацији, за шта је неопходно обезбедити дренажне елементе (земљане риголе, риголе-каналете, канали);

2.8. Заштита животне средине

У циљу заштите животне средине потребно је урбанистичким и грађевинско - техничким мерама елиминисати или минимизирати присутне штетне утицаје.

Ради заштите од екстремних климатских утицаја, потребно је реализовати одговарајуће грађевинско-техничке мере заштите (термоизолоаца зидова, кровова, употреба брисолеја, засена и сл.).

2.9. Заштита непокретних културних добара

Предметна локација није утврђена за културно добро и не ужива статус претходне заштите.

У случају да се при извођењу земљаних радова на подземним инсталацијама и темељењу објекта пронађу објекти или предмети од интереса за заштиту, потребно је спровести мере у складу са законом.

2.10. Урбанистичке мере енергетске ефикасности

На плану рационализације потрошње енергије предлаже се примена материјала, мере штедње, као и коришћење алтернативних, односно обновљивих извора енергије у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Сл.гласник РС“, бр. 61/2011.

Приликом израде техничке документације за доградњу и реконструкцију објеката, као и за изградњу нових, применити све техничке мере за рационализацију енергетских ресурса:

-Смањити губитке топлотне енергије из зграде побољшањем топлотне заштите спољних елемената и повољним односом површине и запремине зграде.

-Повећати топлотне добитке у згради повољном оријентацијом зграде и коришћењем сунчеве енергије.

-Користити обновљиве изворе енергије (сунце, ветар, биомаса, биогаз и др.).

2.11. Услови за обезбеђење мера приступачности

При пројектовању и реализацији објекта применити решења која ће омогућити инвалидним и хендикепираним лицима неометано и континуално кретање и приступ објекату у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС", бр. 22/15).

2.12. Заштита од елементарних непогода и обезбеђење потреба НО

У циљу заштите од потреса планирани објект мора бити реализован у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката Високоградње у сеизмичким подручјима ("Сл.лист.СФРЈ", бр.31/81, 49/82, 29/88, 52/90).

Ради заштите од пожара објекте реализовати у складу са одредбама следећих прописа:

- Законом о заштити од пожара ("Сл. Гласник РС", бр.111/09, 20/15 и 24/15),

- Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима ("Сл. Гласник РС", бр.54/15),

- Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу и гашење пожара ("Сл. Лист СФРЈ", бр.30/91),
- Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Сл.лист СРЈ", бр.11/96),
- Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Сл.лист СФРЈ", бр.53, 45/88 и 28/95),

2.13. Смернице за спровођење

Сходно одредбама чл.60 и 61. Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", бр.72/09, 81/09, исп. 64/10, Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13- Одлука УС 132/14, 145/14), овај Урбанистички пројекат се израђује за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације као непосредна примена правила грађења из Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд, целине I-XIX ("Сл.лист града Београда", бр.20/16).

Овај Урбанистички пројекат је основ за издавање локацијских услова и реализацију објекта.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
Љубомир Бошковић, дипл.инж.арх.