

consult

IBM consult DOO,
Subotička 23/2
11 000 Belgrade, Serbia,
Phone (381) (11) 2 454 414,
Fax: (381) (11) 2 454 414
e-Mail: info@ibmconsult.rs
Web: www.ibmconsult.rs

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

За изградњу стамбено пословног објекта спратности
По1+По2+П+8+Пс, на к.п. 4354 КО Врачар у Улици
Јужни булевар бр.25 у Београду

Април 2018.

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

За изградњу стамбено пословног објекта
спратности По1+По2+П+8+Пс, на к.п. 4354 КО Врачар у улици Јужни булевар бр.25 у
Београду

ПРОЈЕКАТ БР:	УР-07/2018
ИНВЕСТИТОР:	"НИКО ИММО" д.о.о. Ул. Катанићева бр.22, Београд
ОБРАЂИВАЧ:	„IBM CONSULT“, доо Суботичка 23/2, Београд
ОБРАЂИВАЧ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА:	„WUDAN“, студио за пројектовање Ул.Владимира Поповића бр. 30/2, Београд
ГЕОДЕТСКА ПОДЛОГА:	"Гео-дита" д.о.о. Драгослава Поповића бр.12, Београд
ОДГ. УРБАНИСТА:	Ивана Станојевић, дипл.инг.арх. Бр.лиценце 200 1116 09
ОДГ. ПРОЈЕКАНТ архитектуре, водовода и канализације:	Драгана Миленковић, д.и.а. лиценца ИКС бр.300 3991 03
ДИРЕКТОР ИБМ ЦОНСУЛТ -а:	Милош Јовановић
ДАТУМ:	19.04.2018. Београд

САДРЖАЈ

- Извод из решења о регистрацији делатности предузећа
 - Лиценца одговорног урбанисте
- 1 ОПШТИ ДЕО
 - 1.1. Повод и циљ израде Урбанистичког пројекта
 - 1.2. Правни основ и плански основ
 - 1.3. Граница и обухват Урбанистичког пројекта
 - 1.4. Подаци о локацији
 - 1.5. Планирана намена и типологија
 - 2 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА
 - 2.1. Грађевинска парцела
 - 2.2. Намена и планирани садржаји
 - 2.3. Урбанистичка регулација и нивелација
 - 2.4. Нумерички показатељи
 - 2.5. Архитектонско обликовање и материјализација
 - 2.6. Услови за изградњу саобраћајних површина
 - 3 УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ
 - 3.1. Водоводна мрежа
 - 3.2. Канализациона мрежа
 - 3.3. Електроенергетска мрежа
 - 3.4. ТК Мрежа
 - 3.5. Инсталације грејања
 4. УСЛОВИ ГРАДСКЕ ЧИСТОЋЕ
 5. УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ КУЛТУРНИХ ДОБАРА
 6. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА
 7. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ
 8. УСЛОВИ ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ИНВАЛИДНИХ ЛИЦА
 9. УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ И ДРУГИХ ВЕЋИХ НЕПОГОДА И УСЛОВИ ОД ИНТЕРЕСА ЗА ОДБРАНУ ЗЕМЉЕ
 - 9.1. Урбанистичке мере заштите од елементарних непогода
 - 9.2. Урбанистичке мере за заштиту од пожара
 10. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ
 11. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ




ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

01.	Катастарско-топографски план са Граница Урбанистичког пројекта	1:200
02.	Анализа постојећег контекста	
03.	Анализа планиране регулације блока	
04.	Урбанистичко решење планираних површина	1:200
05.	План регулације и нивелације на основи призмеља/коти ± 0.00	1:200
06.	План регулације и нивелације са осномом кровних равни	1:200
07.	Приказ комуналне инфраструктуре - Синхрон план	1:200

Идејно решење Стамбеног објекта

ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРОЈЕКТА

01. Информација о локацији IX-06 број 350.1 – 6275/2017
02. Катастарско-топографски план, биро Гео-дита д.о.о. из Београда, 27.03.2018.
03. Копија плана парцеле за КП 9534 КО Врачар, бр. 953-1-88/2018, од 02.04.2018.
04. Копија плана катастра водова, СКН Одељење за катастар водова Београд, за КП 4354 КО Врачар, бр. 956-01-437/2018 од 30.03.2018.
05. Услови водовода ЈКП „Београдски водовод и канализација“, бр. М/516 од 08.05.2018.г.
06. Услови канализације ЈКП „Београдски водовод и канализација“, бр. Љ/151 од 17.05.2018.г.
07. Технички услови ЕПС Дистрибуција, бр. 80110 МИ, 2024-1/18 од 24.05.2018.г.
08. Услови Телеком Србија, бр. 160516/2-2018 од 27.04.2018.г.
09. Услови ЈКП „Градска чистоћа“, бр. 6233 од 17.04.2018.
10. Урбанистички услови ЈКП „Београдске електране“ Београд, бр. IX-2854 од 17.05.2018.г.
11. Технички услови „Србијагас“ – Сектор за развој, бр. 07-07/9005 од 16.04.2018.г. (361/18)
12. Мишљење Секретаријата за саобраћај, сектор з апланску документацију, о саобраћајном решењу, IV-08, 344.6-67/2018 од 07.08.2018.
13. Услови Завода за заштиту споменика културе града Београда, Р 2070/18 од 06.06.2018.

	 8000042211046	ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА	 Република Србија Агенција за привредне регистре
---	--	---	---

ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК

Матични / Регистарски број 20549521

СТАТУС

Статус привредног субјекта Активно привредно друштво

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма Друштво са ограниченом одговорношћу

ПОСЛОВНО ИМЕПословно име DRUŠTVO ZA KONSALTING, TRGOVINU, TURIZAM I USLUGE
IBM CONSULT DOO BEOGRAD (ZVEZDARA)

Скраћено пословно име IBM CONSULT DOO BEOGRAD

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА**Адреса седишта**

Општина Београд-Звездара

Место Београд-Звездара

Улица Суботичка

Број и слово 23

Спрат, број стана и слово / 2 /

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ**Подаци оснивања**

Датум оснивања 23. јун 2009

Време трајања

Време трајања привредног субјекта Неограничено

Претежна делатност

Шифра делатности 7111

Назив делатности

Архитектонска делатност

Остали идентификациони подаци

Порески Идентификациони Број (ПИБ) 106177043

РЗЗО Број 4000065252

Дана 07.04.2016. године у 14:11:59 часова

Страна 1 од 3

Подаци од значаја за правни промет

Текући рачуни

205-149738-81

Подаци о статуту / оснивачком акту

Не постоји обавеза овере измена оснивачког акта

Датум важећег статута

Датум важећег оснивачког акта



Законски (статутарни) заступници

Физичка лица

1.	Име	Милош	Презиме	Јовановић
	ЈМБГ	1106978781027		
	Функција	Директор		
	Ограничење супотписом	не постоји ограничење супотписом		

Чланови / Сувласници

Подаци о члану

Име и презиме Ивана Станојевић

ЈМБГ 0705978786018

Подаци о капиталу

Новчани

износ

датум

Уписан: 166,66 EUR

износ

датум

Уплаћен: 83,33 EUR, у противвредности од 7.849,68 RSD

4. јун 2009

износ(%)

Сувласништво удела од 33,33000

Подаци о члану

Име и презиме Бојан Станојевић

ЈМБГ 1010974710349

Подаци о капиталу

Дана 07.04.2016. године у 14:11:59 часова

Страна 2 од 3

Новчани	
износ	датум
Уписан: 166,66 EUR	
износ	датум
Уплаћен: 83,33 EUR, у противвредности од 7.849,68 RSD	4. јун 2009
износ(%)	
Сувласништво удела од	33,33000
Подаци о члану	
Име и презиме	Милош Јовановић
ЈМБГ	1106978781027
Подаци о капиталу	
Новчани	
износ	датум
Уписан: 166,66 EUR	
износ	датум
Уплаћен: 250,00 EUR, у противвредности од 23.549,98 RSD	4. јун 2009
износ(%)	
Сувласништво удела од	33,33000

Основни капитал друштва**Новчани**

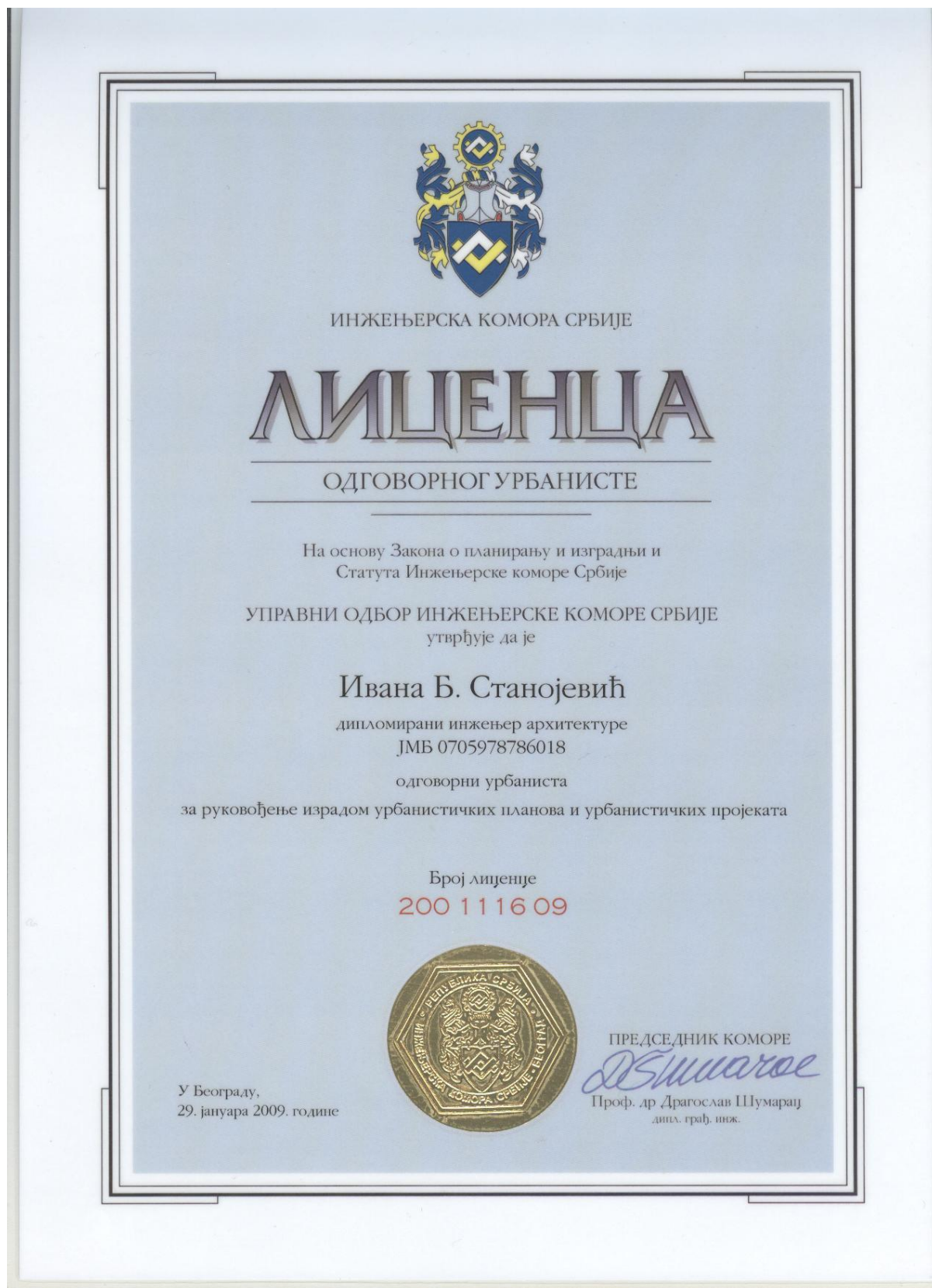
износ	датум
Уписан: 500,00 EUR	
износ	датум
Уплаћен: 250,00 EUR, у противвредности од 23.549,98 RSD	4. јун 2009



Регистратор: Миладин Маглов

Дана 07.04.2016. године у 14:11:59 часова

Страна 3 од 3



Број: 12-02/284145
Београд, 22.11.2017. године



На основу члана 75. Статута Инжењерске коморе Србије
("СГ РС", бр. 88/05, 16/09 и 27/16), а на лични захтев члана Коморе,
Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Ивана Б. Станојевић, дипл. инж. арх.
лиценца број

200 1116 09

за

**одговорног урбанисту за руковођење израдом урбанистичких
планова и урбанистичких пројеката**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је
измирио обавезу плаћања чланарине Комори закључно са 23.11.2018.
године, као и да му одлуком Суда части издата лиценца није одузета.



Председник Инжењерске коморе Србије

Проф. др Милисав Дамњановић, дипл. инж. арх.

1

ОПШТИ ДЕО

1.1. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Изрази предметног урбанистичког пројекта приступило се на захтев инвеститора "НИКО ИММО" д.о.о. Ул. Катанићева бр. 22, Београд, Србија, за потребе урбанистичко архитектонске разраде локације за изградњу Стамбено пословног објекта на катастарској парцели бр. 4354 КО Врачар у улици Јужни булевар бр.25 у Београду, у складу са Планом Генералне Регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд целине I-XIX („Сл.лист града Београда“, бр. 20/16). За потребе израде предметног УПа, прибављена је и Информација о локацији IX-05 број 350.1 – 6275/2017 од 08.12.2017. која је издата од стране Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове.

Планом Генералне Регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд целине I-XIX („Сл.лист града Београда“, бр. 20/16) на предметној локацији предвиђена је обавезна израда Урбанистичког пројекта у циљу урбанистичко архитектонске разраде локације, провере могућности изградње, капацитета и будућих прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру. Овим пројектом створиће се урбанистичко - технички основ за изградњу будућег објекта према приложеном идејном решењу на катастарској парцели 4354 КО Врачар.

1.2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ за израду урбанистичког пројекта садржан је:

- у члановима 60-64, Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 72/09 и 81/09 - испр., 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 54/13-УС, 132/14 и 145/14).

Садржај УПа дефинисан је:

- Правилником о садржини**, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл.гласник РС“ број 64/15).

Плански основ представља:

- План Генералне Регулације Грађевинског Подручја Седишта Јединице Локалне Самоуправе – Град Београд (ЦЕЛИНЕ I – XIX) („Сл. Лист града Београда“ бр. 20/16)

1.3. ГРАНИЦА И ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Граница урбанистичког пројекта је граница катастарске парцеле 4354 КО Врачар и приказана је на графичком прилогу бр. 1, „Катастарско-топографски план са Границом Урбанистичког пројекта“ у Р=1:200.

1.4. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ И КАРАКТЕР ПРОСТОРА

Предметна локација је у зони изграђеног градског ткива, коју карактеришу објекту различитог бонитета изграђени претежно у периоду између два рата. Предметна непокретност налази се у блоку између улица Милорада Митровића и Михајла Гавриловића. Објекти у блоку су претежно предратне виле, лошег бонитета, девастиране и предвиђене за нову изградњу. Евидентирана су и 2 објекта вишепородичног становања из сличног периода такође лошег бонитета. Могуће је

идентификовати и неколико реконструисаних објеката претежно у габариту и волумену првобитних објеката. Објекти су претежно слободностојећи на самој регулацији саобраћајнице Јужни булевар. Терен је у паду и пада од северо-истока према југо-западу, са висинском разликом од 3,15м ка регулацији. Саобраћајница је у благом паду од истока ка западу односно према правцу Ауто команде.

Различити периоди изградње, друштвени и економски услови утицали су и на формирање урбане матрице и урбане структуре. Подручје се може дефинисати према доминантним типовима изграђености, карактеристикама које дефинишу простор и просторној диспозицији, на површине јавних намена и намена у оквиру осталог грађевинског земљишта.

На предметној катастарској парцели изграђен је стамбени објекат спратности П+1+Пк, за који је предвиђено рушење како би се парцеле привеле намени.

Анализа постојећег контекста, валоризована, приказана је на графичком прилогу бр. 02.

Анализа планираног контекста на нивоу блока у коме се налази предметна непокретност, приказана је у графичком прилогу бр. 03.

1.5. ПЛАНИРАНА НАМЕНА И ТИПОЛОГИЈА

Према Плану Генералне Регулације Грађевинског Подручја Седишта Јединице Локалне Самоуправе – Град Београд (ЦЕЛИНЕ I – XIX) („Сл. Лист града Београда“ бр. 20/16) катастарска парцела се налазе у зони **површине осталих намена – мешовити градски центри у зони више спратности 2.М4.1.**

Површине мешовитих градских центара у централној зони града, линеарним потезима дуж главних саобраћајница или концентрацијом у центрима градских подцелина су оне у којима је планирана изградња комерцијалних, пословних и стамбених објеката са пословним приземљем.

У постојећим објектима на потезима мешовите намене планира се трансформација приземља, сутерена и евентуално осталих етажа у пословне и јавне садржаје.

Нова изградња на појединачним парцелама подразумева изградњу како пословних тако и стамбених објеката са обавезним пословањем најмање у приземљу.

У овој зони предвиђена је оријентациона спратност П+8+Пк (Пс).

Мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу становање: пословање 0-80% : 20%-100%. У приземљу планираних објеката обавезни су комерцијални садржаји. Са мешовитим градским центрима су компатибилне намене површине за спортске објекте и комплексе, за комерцијалне садржаје, верске објекте и комплексе, зелене и комуналне површине.

На парцели је дозвољена изградња само вишеспратне гараже.

2

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

2.1. ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА

Граница урбанистичког пројекта је граница катастарске парцеле 4354 КО Врачар, укупне површине 495м², ширине фронта 17,6м која представља грађевинску парцелу.

2.2. НАМЕНА И ПЛАНИРАНИ САДРЖАЈИ

На предметној локацији, предвиђена је изградња стамбено пословног објекта спратности По1+По2+П+8+Пс у складу са одредбама Плана Генералне регулације грађевинског подручија седишта јединице локалне самоуправе – град Београд. Планирани објекат ће садржати 19 стамбених јединица и 1 троетажни пословни простор. Две подземне етаже планиране су за гаражирање возила, којима се приступа зауто лифтом. Обезбеђено је 27 паркинг места, од којих је једно намењено собама са посебним потребама

У приземљу, на 1. спрату и на делу етаже -1, организовано је пословање, укупне нето површине 379,80м², са приступом директно из Јужног булевара, на коти 101,27мнм.

На спратовима од 2.-8., као и на повученом спрату организовано је 19 станова нето површине од сса 50м² до 100м².

Уз објекат је обезбеђено укупно 27 паркинг места, од чега 5%, односно 1 паркинг место, за особе са посебним потребама. У оквиру подрумских етажа је предвиђено је смештање и гаражирање свих возила.

На подрумској етажи -1 је организовано 7 класичних паркинг места, од којих је 1 паркинг место за особе са посебним потребама, а на подрумској етажи -2, обезбеђено је укупно 20 паркинг места од којих је 18 паркинг места организовано по систему троструког паркирања (независни систем паркирања, Klaus Multiparking System, model Multi Base G63-350)

Однос нето површине основне намене - вишепородичног становања и компатибилне намене остварен пројектом је: **79,99% : 20,01% односно 1518,18 м² : 379,80м².**

Идејним решењем пројектоване су различите спратне висине у зависности од намене етаже и крећу се од 3.05-3.68м. Узимањем референтних података за дефинисање коте приступа и нулте коте, као и максималних висина објекта, венца и слемена, постигнута је спратност објекта По1+По2+П+8+Пс. Повучен спрат је дефинисан и уклопљен у правилима задате висине венца и слемена и повучен је од 1.5м до 2.85м, у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној саобраћајници. Кров изнад Пс пројектован је као раван кров са падом од 1%.

Објекат је пројектован са стамбено-пословном наменом са централним стамбеним улазом којим се приступа објекту. Приступ стамбеним јединицама обезбеђен је преко једног путничког лифта и степеништа. Пешачки приступ објекту је обезбеђен директно са Јужног булевара.

- **Приземље** објекта је на **+/- 0.00 / 101.42 мнв на истој коти за пословање и становање**
- Пешачки приступ и приступ особама са посебним потребама/инвалидитетом омогућен је преко једног степеника од 15цм
- Колски приступ гаражи је преко пасажа ширине 3,5м и пролазног ауто лифта коме се приступа на коти - 0,15 (апсолута кота 101.27 мнм)

- Нулта кота је -0.15 / 101.27 мнв
- Пројектована висина венца уличног дела објекта је +28,11 (апсолута кота 129,53 мнм) и у односу на нулту коту висина објекта је 28.26m
- Пројектована висина слемена је +31,66 м (апсолутна кота 133,08 мнв) односно на висини од 31,81м од нулте коте.
- Висина објекта ка дворишту одређена је у односу на новопроектовани под, односно коту 101,32мнм до висине венца 129,53мнм и износи 28,21м, у односу на шта су дефинисана удаљења од задње границе парцеле.
- Минимално удаљење од задње грађевинске парцеле износи 14,12м до 14,40. (минимално дозвољено је 14,11м.

Изглед објекта (обликовање фасада, примена грађевинског материјала и боје зграде) пројектовани су на начин да доприносе вредности урбаног изгледа окружења.

2.3. УРБАНИСТИЧКА РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА

Према План Генералне Регулације Грађевинског Подручја Седишта Јединице Локалне Самоуправе – Град Београд (ЦЕЛИНЕ I – XIX) („Сл. Лист града Београда“ бр. 20/16) ка: тастарске парцеле се налазе у зони **површине осталих намена – мешовити градски центри у зони више спратности 2.М4.1.**

Максимално заузеће парцеле 50%

ПГРом у зони површине осталих намена – мешовити градски центри у зони више спратности 2.М4.1. правила грађења су следећа:

	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ПОВРШИНА ОСТАЛИХ НАМЕНА – МЕШОВИТИ ГРАДСКИ ЦЕНТРИ У ЗОНИ ВИШЕ СПРАТНОСТИ 2.М4.1
основна намена површина	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • на свакој грађевинској парцели може се 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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. (мин П парцеле 150м², мин ширина фронта 6м) • нова грађевинска парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 20.0 m и минималну површину 500m²

	<ul style="list-style-type: none"> • обавезан је непосредан приступ парцеле јавној саобраћајној површини
индекс заузетости парцеле	<ul style="list-style-type: none"> • максимални индекс заузетости на парцели „3“= 50%
висина објекта	<ul style="list-style-type: none"> • висина венца објекта је до 32.0m, а максимална висина слемена објекта је до 37.0m, што дефинише оријентациону планирану спратност П+8+Пк/Пс, односно П+8. • Максимална висина објекта (у односу на ширину улице) је 1.5 ширина улице. Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, меродавно је растојање између грађевинских линија
заштита културног наслеђа	<ul style="list-style-type: none"> • У заштићеним целинама и зонама, висина венца и архитектонско обликовање објекта се одређује у складу са условима надлежне институције за заштиту споменика културе
изградња нових објеката и положај објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> • објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама. Није обавезно постављање објекта или делова објекта на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и према бочним и задњом границом парцеле. • Објекат је по правилу двострано узидан у односу на бочне границе парцеле • у односу на регулациону линију објекат може бити постављен на регулациону линију или удаљен од регулационе линије, у складу са утврђеном регулацијом блока, што се дефинише израдом урбанистичког пројекта. Обавезан део урбанистичког пројекта је приказ шире ситуације из које ће се утврдити доминантна грађевинска линија. • грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са границама парцеле, а максимално до 85% површине парцеле
растојање од бочне границе парцеле	<ul style="list-style-type: none"> • Двострано узидан објекат (0m)
растојање од задње границе парцеле	<ul style="list-style-type: none"> • растојање грађевинске линије планираног објекта према задњом линији парцеле је минимално $\frac{1}{2}$ висине објекта. • изузетно мања растојања условљена специфичним обликом и пропорцијама парцеле и изградњом у непосредном суседству могу се утврдити израдом урбанистичког пројекта. • За угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле и растојања од бочних суседних објеката.
осветљавање помоћних просторија - светларници	<p>На калканским зидовима према суседима није дозвољено отварати прозоре.</p> <ul style="list-style-type: none"> • За потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија у стану (гардеробе, кухиње, санитарни чворови и сл.) или заједничког степеништа у објекту дозвољава се формирање светларника. На новој згради потребно је поштовати положај и димензије суседовог светларника, ако га има, и пресликати га у пуној површини. • Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара 0,5 m² светларника, при чему он не може бити мањи од 6,0 m². Уколико се светларник усклади са положајем светларника суседног објекта, ова површина може бити умањена за 1/4. Минимална ширина светларника је 2,0 m. Површина светларника рачуна се у неизграђени део зграде. Минимална висина парапета отвора у светларнику је 1,80 m.

	<ul style="list-style-type: none"> • Не дозвољава се отварање прозора или вентилационих канала на светларник суседног објекта. • Мора се обезбедити приступ светларнику и одводњавање атмосферских вода. • Није дозвољено надзиђивање и затварање постојећих светларника.
кота приземља	<ul style="list-style-type: none"> • кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1.6m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте • 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.
услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> • минимални проценат слободних површина на парцели је 50% <p>На парцели је потребно обезбедити:</p> <ul style="list-style-type: none"> • минимално 15% зелених површина на парцели, у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или етажа); • очување постојеће озелењене површине и квалитетне вегетације на парцели; • репрезентативне и школоване саднице високе дрвенасте вегетације (листопадна и четинарска), лисно декоративне и цветне форме листопадног и зимзеленог жбуња, сезонско цвеће и травнате површине; • декоративан карактер зелених површина; • 1-2% пада терена (застрих 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); • озелењавање равних кровова надземних објеката на минимално 30 cm земљишног супстрата;
решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> • паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркингу месту у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.1 Правила грађења саобраћајне мреже • 1,1ПМ по стану и • 1ПМ на 60m² НГП пословног простора • максимална заузетост подземном гаражом је 85% површине парцеле • уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена
правила за изградњу гараже	<ul style="list-style-type: none"> • 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,

	<p>Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објекта. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију.</p> <p>Прилоком пројектовања објекта који се налазе на граници са зоном мање спратности обезбедити складно повезивање венаца на објектима, степеновањем спратности, везним елементима или елементима на фасади.</p> <ul style="list-style-type: none"> • последња етажа се може извести као пуна, са косим или плитким косим кровом (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем и атиком до дозвољене висине венца, као поткровље, мансарда или повучена етажа. • висина назитка поткровне етаже износи највише 1.60m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45 степени. • мансардни кров мора бити искључиво у габариту објекта (без препуста) пројектован као традиционални мансардни кров уписан у полукруг, максимална висина прелома косине мансардног крова износи 2.2m од коте пода поткровља. • прозорски отвори се могу решавати као кровне баце или кровни прозори.у оквиру кровне баце се формирају излази на терасу или лођу. • повучени спрат се повлачи минимално 1.5m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем. • кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен
услови за оградивање парцеле	<ul style="list-style-type: none"> • грађевинске парцеле према улици могу се оградивати зиданом оградом до висине од 0.90 m (рачунајући од коте тротоара, односно нивелете терена) или транспарентном оградом до висине од 1.40 m. • дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1.4 m • уколико је ограда транспарентна изводи се тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде, • парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<ul style="list-style-type: none"> • објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије
инжењерскоге олошки услови	<ul style="list-style-type: none"> • Доградња и надзиђивање постојећих објекта је могуће ако се истраживањима утврди да су исти фундиран на одговарајући начин и да увечање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објекат . Постојеће објекте, односно њихове темеље штитити адекватним геотехничким мерама. • Новопланиране објекте у оквиру реона IA1, немају никаква ограничења при градњи, у реонима IIA2 и IIB2 планирана изградња захтева примену адекватних мера заштите што због високог нивоа подземне воде или због нагиба падине. У реону IIIA3 планиране објекте, пројектовати тако да они не оптерећују додатно зоне захваћене клизањем. Нивелацију изводити са минималним засецањима или насипањима терена, пратећи природни нагиб.

	<p>Све површине воде регулисано одводити до најближих већ регулисаних токова</p> <ul style="list-style-type: none"> • У даљој фази пројектовања урадити 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).
--	---

2.3.1. Хоризонтална регулација

У скалду смерницама ПГРА и утврђеном претежном грађевинском линијом у ширем подручју, Идејним решењем је предвиђено да будући објекат буде постављен на регулациону линију Јужног булевара. Такође идејним решењем, предвиђена изградња двострано узиданог објекта без отвора на бочним фасадама, те нема удаљења од бочних суседа, већ се зона грађења према бочним суседима поклапа се са границом катастарске парцеле. Од задње границе парцеле, објекат је најмање удаљен 14,12м односно 1/2 висине објекта, док је највеће удаљење 14,40м.

2.3.2 Висинска регулација

Узимајући у обзир смернице из Плана генералне регулације, као и то да је у делу предметне локације саобраћајница у благом паду, нулта кота дефинисана је као тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта у равни фасадног платна према приступној саобраћајници. Утврђена **нулта кота** у апсолутној вредност је **101.27мнв**. Колски приступ је планиран преко ауто лифта, где се улаз/излаз на улицу Јужни булевар планира такође са коте 101,27мнм.

Кота приземља планираног објекта је на:

ПОСЛОВНИ ПРОСТОР: + 0.00 / 101.42

УЛАЗНИ ХОЛ ЗА СТЕМБЕНЕ ЈЕДИНИЦЕ: + 0.00 / 101.42

НУЛТА КОТА је -0.15 / 101.27 мнв

2.4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

У циљу упоредног приказивања предвиђених и остварених капацитета у наредној табели приказујемо упоредне смернице УПа(остварено) и ПГРА:

	Планирано ПГРом	Остварено (УПом)
Површина парцеле	Предметне КП 4354 КО Врачар = ГП – 495,00м ²	
Планирана намена	Зона 2.М4.1. - мешовити градски центри у зони више спратности	Стамбено - пословни објекат
Однос становања и компатибилне намена	однос основне и компатибилне намене у зони је до 80% основне намене, односно мин 20% компатибилне	79,99% : 20,01% односно 1518,18 м² НЕТО становања: 379,80м² НЕТО пословање
Број објеката на парцели	1	1
Индекс заузетости	макс 50% (247,50м ²)	49,76% (246,29м ²)
Степен заузетости подземних етажа	макс 85% (420,75м ²)	83,29% (412,28м ²)
Слободне и зелене површине	мин 50% (247,50м ²)	50,24% (248,71м ²)
Зеленило у директном контакту са тлом	мин 15% (74,25м ²)	16,69% (82,62м ²)
Спратност објекта	орјентационо П+8+Пк/Пс	По1+По2+П+8+Пс
Висина венца / висина слемена	макс. 32,0m / макс. 37,0m	28,26m / 31,81m
Грађевинска линија - предња	грађевинска лин.=регулациона лин.	грађевинска лин.=регулациона лин.
Грађевинска линија - задња	1/2 висине објекта – 14,11m	14,12m-14.40m
Грађевинска линија - бочна граница парцеле	Без отвора – 0m	Без отвора - 0m
Кота приступа	Пословање – макс 0.20m Стамбена намена – макс 1.60m	+ 0.00 / 101.42 (Нулта кота - 0,15/101,27)
Број стамбених јединица		19 стамбених јединица
Број пословних простора		1 троетажни пословни простор
Паркирање	1.1ПМ / стан; 1.1 x 19 = 20,9 (21 ПМ) 1ПМ / 60м² НГП пословања 379,80 / 60 = 6,3 (6 ПМ)	Становање – 21 ПМ Пословање - 6 ПМ

Преглед пројектованих површина:

ЕТАЖА	НЕТО површина по SRPS-u		БРУТО површина по SRPS-u		БРУТО површина по PGR-u	
PODRUM -1	355,27		412,28		0,00	
PODRUM -2	354,49		412,28		0,00	
PRIZEMLJE	149,44		234,82		234,82	
PRVI SPRAT	212,66		240,82		240,82	
DRUGI SPRAT	204,03		244,74		244,74	
TREĆI SPRAT	204,03		244,74		244,74	
ČETVRTI SPRAT	203,91		246,29		246,29	
PETI SPRAT	205,47		246,29		246,29	
ŠESTI SPRAT	204,31		244,74		244,74	
SEDMI SPRAT	204,31		244,74		244,74	
OSMI SPRAT	204,31		244,74		244,74	
POVUČENI SPRAT	210,29		244,74		244,74	
UKUPNO	neto podzemno	709,76	bruto podzemno	824,56	bruto podzemno	0
	neto nadzemno	2002,76	bruto nadzemno	2436,7	bruto nadzemno	2436,66
	neto ukupno	2712,52	bruto ukupno	3261,2	bruto ukupno	2436,66

Прорачун потребног броја паркинг места:

пројектовано 19 стамбених јединица	1.1 x 19 = 20,9 21 паркинг места
пројектован 1 пословни простор нето корисне површине 379,80м ²	379,80 / 60 = 6,30 ПМ 6 паркинг места
укупан потребан број паркинг места	27 паркинг места
ОСТВАРЕН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА	27 ПАРКИНГ МЕСТА

2.5. АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ И МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

На предметној локацији, к.п. 4354 предвиђена је изградња објекта спратности По1+По2+П+8+Пс. Објекат је пројектован као обострано узидан објекат у односу на бочне границе парцеле, правоугаоног облика основе, димензија 17.45м / 14.40м. У приземљу, на 1. спрату и на делу етаже -1, организовано је пословање, док је на осталим надземним етажама од 2.- 8., као и на повученом спрату организовано је 19 станова. Пешачки приступ пословном делу објекта је из Улице Јужни Булевар обезбеђен је преко тротоара. Пешачки приступ стамбеном делу објекта из Улице Јужни Булевар обезбеђен је такође преко тротоара. Приступ стамбеним јединицама обезбеђен је преко путничког лифта и степеништа постављеним у непосредној близини улаза у објекат. Приступ пословном делу објекта је обезбеђен директно са тротоара улице Јужни булевар. Приступ паркинг местима обезбеђен је преко ауто лифта пролазног типа.

У објекту је укупно пројектовано 19 станова.

Објекат се може поделити на три функционалне подцелине:

- становање – од 2. спрата -8. спрата и повучени спрат;
- пословање – приземље, 1. спрат и део етаже -1 ;
- паркирање – две подземне етаже којима се приступа ауто лифтом пролазног типа.

Материјализација фасаде:

На спратним етажама – АБ 20цм или зидана блоком од 20цм у продужном малтеру са потребним АБ хоризонталним и вертикалним серклажима. Завршна обрада је контактна фасада, бојена одговарајућим бојама по избору пројектанта. У приземљу и на терасама - АБ 20цм или зидана блоком од 20цм у продужном малтеру са потребним АБ хоризонталним и вертикалним серклажима. Завршна обрада је контактна фасада, бојена одговарајућим бојама по избору пројектанта. Зидови. Преградни зидови су армиранобетонски 20цм или се зидају супљим блоком дебљине 20цм, 12цм у продужном малтеру 1 : 3 : 9. Сви зидани зидови морају бити омалтерисани, финално изгледовани, глатки и бојени полудисперзијом/пуном дисперзијом.

Зидови у санитарним просторијама обложени су са керамиком различитих висина или до спуштеног Кнауф / Ригипс гипс картонског монолитног плафона. Завршни кровни покривач је хидроизолациона мембрана. Преко АБ плоче предвиђа се термоизолација према прорачуну грађевинске физике.

Спољна алуминарија је израђена од алуминијских профила са термо прекидом. Ограда на терасама, висине х=1.10м, (и 1.20м на етажа изнад 7. спрата) се израђује од сигурносног стакла, тачкасто причвршћеног за зидани парапет - сигурносно стакло је панплекс 4.2.4. састављен од 2 ФЛОАТ стакла по 4,0 мм и међусобно спојена са по две ПВБ фолије.

Подови приземља, улазног дела, степеништа, локала као и заједничких простора биће обрађени каменом облогом (гранитним плочама). У становима су подови од паркета и керамике, у зависности од намене просторија.

Плафони

Сви спуштени плафони су од монолитних гипскартонских плоча (у типу Кнауф или Ригипс) са потребном подконструкцијом и ревизионим отворима. Видљиви делови плафонске плоче, боје се са белом полудисперзијом.

Хидроизолација је предвиђена на свим местима која треба изоловати од продора воде. То су подови на тлу, зидови подземних етажа, као и терасе и кров објекта. У ентеријеру је предвиђена хидроизолација у подовима свих санитарних просторија и у кухињама.

Одводњавање крова се врши системом одвођења атмосферских вода типа Геберит Плувиа и слично.

2.6. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА

Урбанистичким пројектом поштован је концепт као и ситуациони и нивелациони елементи постојеће уличне мреже. У попречном профилу улица садржи коловоз са саобраћајном траком и тротоаром у већем делу улице, укупна ширина регулације 30,30м.

Колски и пешачки приступ предметној парцели је из Улице Јужни булевар, ширине уличне регулације 30,30м (коловоз са две траке укупне ширине 7м + тротоар са обе стране + зелено острво). Из Улице Јужни булевар обезбеђен је пешачки приступ спољним уређењем, преко платоа и степеништа које је опремљено платформом за инвалиде.

Унутар објекта, на свакој спратној етажи налазе се и заједничке просторије - комуникације (степениште и хол за везу стамбеног простора са степеништем и лифтом).

Приступни саобраћај колски и пешачки је из Улице Јужни Булевар, ширине уличног фронта 17,60м. Колски приступ је на коти од 101,27мнв.

Приступ гаражи гаражи (-1, -2) и дворишном делу парцеле, је обезбеђен аутолифтом пролазног типа. Простор за паркирање је предвиђен у два нивоа подземне гараже:

- ниво -1 на коти -3,05м и
- ниво -2 на коти -8,40м.

Уз објекат је обезбеђено укупно 27 паркинг места, од чега 5%, односно 1 паркинг место, за особе са посебним потребама. У оквиру подрумских етажа је предвиђено је смештање и гаражирање свих возила.

На подрумској етажи -1 је организовано 7 класичних паркинг места, од којих је 1 паркинг место за особе са посебним потребама, а на подрумској етажи -2, обезбеђено је укупно 20 паркинг места од којих је 18 паркинг места организовано по систему троструког паркирања (независни систем паркирања, Klaus Multiparking System, model Multi Base G63-350)

Према Плану Генералне Регулације Грађевинског Подручја Седишта Јединице Локалне Самоуправе – Град Београд (ЦЕЛИНЕ I – XIX) („Сл. Лист града Београда“ бр. 20/16), новопланирани објекти морају имати решен начин паркирања на сопственој парцели. Оно може бити у оквиру објекта (подземне гараже) и на слободним површинама парцеле.

Идејним решењем предвиђено је паркирање свих возила у подземној етажи.

Стамбене и стамбено-пословне зграде са десет и више станова морају се пројектовати и градити тако да се свим корисницима, а нарочито особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогућава несметан приступ, кретање, боравак и рад. Предметним решењем прилагођен је пројекат одредбама овог закона као и правилнику којим је предвиђено најмање 5% паркинг места предвидети за паркирање особа са инвалидитеом. У складу са тим 1 паркинг место опредељено је за ту сврху на подземној етажи -1.

У подруму су, сем гараже, предвиђене и неопходне техничке просторије.

Под гараже изводи се преко темељне плоче од самоливог водонепропусног армираног бетона МБ најмање 30 са адитивима дебљине 50цм, и од лакоармираног ситнозрног бетона МБ 30 са феробетонским посипом. Армирано бетонски зидови гараже боје се бојом за бетон без малтерисања и глетовања, уз претходно брушење неравнина.

Пешачки приступ и приступ особа са инвалидитетом предвиђен је из улице Јужни булевар преко платформе за инвалиде испред самог улаза у објекат.

Сви потребни елементи приказани су у графичким прилозима бр. 05 План регулације и нивелације на основи приземља.

3

УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

3.1. Водоводна мрежа

На предметној локацији постојећа водоводна мрежа су цевоводи Ø200мм и Ø600мм од дуктил ливеног материјала, I висинске зоне београдског водоводног система.

За потребе изградње стамбено-пословног објекта, предвидети водоводни прикључак са постојећег цевовода Ø200мм. Максимални пречник прикључка са цевовода Ø200мм је Ø150мм.

Прикључак димензионисати на основу хидрауличког прорачуна и против пожарних потреба објекта. Урбанистичким пројектом дефинисано је место прикључења будућег објекта, тако да се за водомерни шахт обезбеди несметан приступ за одржавање и читавање потрошње (ван колског приступа, места за паркирање...) или зависно од регулације и подземне грађевинске линије обезбедити засебну просторију за смештај планираних водомера.

За различите категорије потрошача предвидети посебне главне водомере (за санитарну воду стамбеног дела, санитарну воду пословног дела, против пожарну мрежу, топлотну подстаницу...), а за пословне просторе и хоризонталне индивидуалне водомере.

Услови су издати на основу Информације о локацији бр. 350.1-6275/2017 од 08.12.2017.

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

За потребе предметног Урбанистичког пројекта прибављени су услови ЈКП Београдски Водовод и канализација бр. М/516. и приложени су у поглављу опште документације.

3.2. Канализациона мрежа

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

У улици Јужни булевар налазе се следећи канали: ОБ700/1250, ОПВЦØ400мм, ОПВЦØ2300мм, ОПВЦØ400мм и ОБ100/190цм.

Хидротехничко решење је дефинисано Регулационим планом саобраћајнице Јужни булевар – деоница од Устаничке до Грчића Миленка („Сл.лист града Београда“ бр.9/01).

Урбанистичким пројектом за евакуацију вода, предвидети са предметне парцеле прикључење на улични канал ОПВЦØ400мм, првенствено директно на постојећи улични силаз, с тим да пречник цеви не може бити мањи од Ø150мм. Прикључење објекта на канализациону мрежу извршити преко прописно пројектованог прикључка, директно на улични силаз, са падом од 2-6% и са каскадом од 60цм до 300цм у граничном ревизионом силазу.

Гранични ревизиони силаз пројектовати тако да буде приступачан за одржавање и лоциран од 1.5м иза регулационе линије предметне парцеле.

Омогућити гравитационо одвођење отпадних вода са етажа на којима су предвиђени санитарни чворови.

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

На одводу из гараже, односно тамо где се могу појавити примесе уља и масти, предвидети таложнике и сепараторе.

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

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

Услови су издати на основу Информације о локацији бр. 350.1-6275/2017 од 08.12.2017.

3.3 Електроенергетска мрежа

Постојеће стање електродистрибутивне мреже која напаја предметно подручје су напонског нивоа 10 и 1 kV. Водови 10 kV су изведени подземно а водови 1 kV надземно и подземно.

За добијање информације о постојећим електроенергетским објектима на предметном подручју потребно је обратити се служби за технику документацију „ЕПС дистрибуције“ д.о.о.

Према идејном решењу потребна једновремена снага свих нових садржаја је $P_j=130 \text{ kW}$.

За напајање потрошача потребно је планирати изградњу следећих електроенергетских објеката:

1. Предвидети прикључак на трансформаторску станицу 10/0,4 kV (према Техничким условима за израду Урбанистичког пројекта бр. 5699-1/17 од 26.10.2017.), снаге 1000 kVA, капацитета 1000 kVA. Трансформаторска станица у склопу објекта на адреси Јужни булевар бр.27 предвиђена је у складу са важећим техничким прописима и препорукама као и Интерним стандардима „ЕПС дистрибуције“ д.о.о. Београд.
2. Планирана ТС 10/0,4kV (према Техничким условима за израду Урбанистичког пројекта бр. 5699-1/17 од 26.10.2017.), прикључује се по принципу „улаз-излаз“ на постојећи 10 kV вод који је веза ТС 110/10 kV „Обилић“, (челија бр.10) и ТС 10/0,4 kV „Облаковска 6“ (рег.бр. V-1244), на најпогодније место,
3. Изградити један 1 kV кабловски вод од нове предвиђене ТС 10/0,4 kV из тачке 3.1. до КПК предметног објекта. Користити кабловски вод типа и пресека: XP00-AS(J), 3x150+70mm².
4. Уколико се при извођењу радова на изградњи нових или реконструкцији постојећих објеката, угрожавају постојеће деонице 10 и 1 kV водове и уколико није могуће обезбедити прописима предвиђене сигурносне висине и растојања, водове је потребно изместити и заштитити.
5. У траси вода не смеју да се налазе објекти који би угрожавали електроенергетски вод или онемогућили приступу воду.
6. При укрштању и паралелном вођењу каблова са другим инсталацијама поштовати прописима предвиђена сигурносна растојања и услове укрштања.
7. Уколико је потребно измештање 10 и 1 kV кабловских водова користити проводнике одговарајућег типа и пресека у складу са важећим техничким прописима препорукама „ЕПС дистрибуције“ д.о.о. Београд.
8. Извођење свих радова вршити уз присуство надлежних служби „ЕПС дистрибуције“ д.о.о. Београд.

Општи технички услови се могу користити само за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено пословног објекта на к.п.4354 КО Врачар.

При било којој измени енергетских података неведених у техничким условима, као и при ревизији Урбанистичког пројекта неопходно је обратити се са захтевом за издавање нових техничких услова.

За потребе предметног Урбанистичког пројекта прибављени су услови ЕПС Дистрибуција бр. 80.1.1.0.- D.08.02.-106071/2-2018, 80110МИ, 2024-1/18 од 24.05.2018. и приложени су у поглављу опште документације.

3.4. Телекомуникациона мрежа

Постојећи ТК објекти су изграђени дуж тротоара или слободних јавних површина. Приступна ТК мрежа изведена је кабловима положеним у ТК канализацију. Постојећи ТК објекти су из надлежности „Телеком Србија“ а.д.:

- Служба за мрежне операције Крунски венац – каблови

Постојећи ваздушни ТК извод број 50 напаја постојеће објекте. Пошто се уместо постојећих објеката планира изградња предметног стамбено посвног објекта потребно је демонтирати наведене ТК каблове а за суседне објекте изместити (ако сметају).

Препорука Телеком Србија је да се за нове стамбено пословне објекте приступна ТК мрежа реализује GPON технологијом у типологији FTTH (Fiber To The Home), подразумева полагање приводног оптичког кабла и изградњу оптичке инсталације до сваке стамбене јединице и локала. Планира се да приступна ТК мрежа буде подземна, па је за потребе полагања приводног ТК кабла, тј. за реализацију будуће планиране ТК мрежа у оквиру граница УПа 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 617. Од окна 617 потребно је планирати трасу кордора за ТК канализацију капацитета једне PVC цеви Ø110мм до предметног објекта.

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

Планиране трасе буду будућих комуналних инсталација морају бити постављене на прописаном растојању у односу на трасе објеката постојећих ТК објеката. Постављањем планираних комуналних инсталација и других објеката не сме доћи до угрожавања постојећих ТК објеката који су назначени у графичким прилозима идејног решења.

За потребе предметног Урбанистичког пројекта прибављени су услови Телеком Србије бр. 160516/2-2018 од 27.04.2018. и приложени су у поглављу опште документације.

3.5. Инсталације грејања – Београдске електране

УТУ за прикључење на дистрибутивни систем:

Грејно подручје: Предметна локацији припада подручју ТО „Коњарник“.

Режим рада примарне инсталације топлане: Испорука топлотне енергије у ЈКП „Београдске електране“ врши се у складу са Правилима о раду дистрибутивних система.

Грејање:

- Температура: 120/55°C
- Називни притисак: NP 25
- Повезивање корисника: индиректно, преко предајних станица
- Прекид у грејању: са ноћним прекидом рада/грејања
- Перспективно: без прекида рада, целодневни рад – 24 часа дневно

Потрошна топла вода:

- Температура: 65/22°C
- Називни притисак: NP 25
- Испорука ПТВ: у току грејне сезоне постоји могућност припреме санитарне топле воде са ноћним прекидом у испоруци.

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

Унутар границе к.п.4354 КО Врачар не налази се постојећа топловодна инфраструктура.

За планирани стамбено-пословни објект постоји могућност прикључења на систем даљинског грејања са постојећег дистрибутивног топловода $\varnothing 273.0/400$ дуж Улице Јужни булевар. Могућа је изградња прикључног предизолованог топловода DN50, предвиђеног за укупни предпостављени капацитет за грејање објекта од $Q=150kW$.

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

После потврде Урбанистичког пројекта доставити ЈКП «Београдске електране» потипдан-оверен синхрон план инсталација у границама израде пројекта.

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

Такође «Техничким условим» биће одређени и услови за регулисање међусобних односа између инвеститора и ЈКП «Београдске електране» у вези израде техничке-пројектне документације и извођења радова.

За потребе предметног Урбанистичког пројекта прибављени су услови „Београдске електране“ бр. IX-2854 од 11.05.2018. и приложени су у поглављу опште документације.

04. УСЛОВИ ГРАДСКЕ ЧИСТОЋЕ

Према идејном решењу стамбено пословног објекта за одлагање комуланог отпада из планираног објекта неопходно је набавити 3 контејнера запремине 1100 литара и габ.димензија 1,37x1.20x1.45m који морају бити постављени изван јавних саобраћајних површина и набавља их инвеститор.

Обзиром да је објект двострано узидан за смештај контејнера одредити посебан простор у виду смећара или унутар самог објекта.

У складу са условима који предвиђају несметан и директан прилаз радника ЈКП «Градска чистоћа» превиђено је да постоји лице које је задужено за контролу отварање пролазног аутолифта за прилаз контејнерима.

Локација контејнера приказана је у графичкој документацији.

За потребе предметног Урбанистичког пројекта прибављени су услови „Градска чистоћа“ бр. 6233 од 17.04.2018. и приложени су у поглављу опште документације.

05. УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

На предменој локацији нема идентификованих културних добара нити су предвиђене мере заштите. Прибављени су услови Завода за заштиту споменика културе града Београда који ово потврђују бр. Р 2070/18 од 06.06.2018. и у прилогу су обог пројекта.

06. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Услов у погледу зелених површина је дефинисан ПДРом и подразумева:

	Планирано ПГРом	Остварено
Слободне и зелене површине	мин 50% (247,50м ²)	50,24% (248,71м ²)
Зеленило у директном контакту са тлом	мин 15% (74,25м ²)	16,69% (82,62м ²)

Планира се озелењавање слободних површина око објекта посебно у задњем/дворишном делу парцеле. Обзиром да је објекат двострано узидан, нису предвиђене пешачке комуникације око објекта већ је главни ходник пролазан и ту је место приступа дворишту.

Како у дворишном делу парцеле нема паркирања, овај простор је предвиђен као слободна уређена површина за боравак станара и у скалду са тим мора бити уређен и одржаван.

Предвиђено је средње високо и ниско растиње, које може помоћи стабилизацији терена у дворишном делу парцеле обзиром да је терен у паду ка регулацији улице Јужни булевар.

Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром према техничким нормативима за пројектовање зеленила.

Избор дендролошког материјала орјентисати на аутохтоне врсте отпорне на теже услове вегетирања (отпорне на прашину, гасове...). Све зелене површине потребно је редовно одржавати, укључујући кошење траве и орезивање шибља и крошњи дрвећа.

07. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ

Није дозвољена изградња која може на било који начин угрозити животну средину, сам објекат или функције на суседним парцелама у функционалном, еколошком или естетском смислу.

У објекту се могу обављати само делатности које у редовним условима незагађују животну средину изнад дозвољених граница.

У даљој разради техничке документације планирати архитектонско грађевинске мере заштите од буке, претеране инсолације и ветра, прописану хидро и термоизолацију и планирати употребу адекватних изолационих и грађевинских материјала.

У подземним етажама намењеним паркирању возила предвидети систем принудне вентилације, систем за праћење концентracије угљенмоноксида, инсталације вдовода и канализације, контролисано прикупљање задржаних вода, њихов третман у сепаратору масти и уља, а пре упуштања у канализациони систем, као и одржавање и пражњење сепаратора, у складу са важећим прописима, нормативима и стандардима.

08. УСЛОВИ ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ИНВАЛИДНИХ ОСОБА

Даљом разрадом урбанистичког пројекта, кроз израду техничке документације реализовати све мере предвиђене Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње

објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама. („Сл. Гласник РС“ бр.22/15).

У складу са стандардима приступачности обезбедити услове за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом на следећи начин:

- На свим пешачким прелазима висинску разлику између тротоара и коловоза неутралисати обарањем ивичњака,

Приступачан улаз у зграду пројектује се и изводи тако да:

- Испред улазних врата буде раван пешачки плато димензија најмање 150 x 150 цм;
- Улаз у зграду буде наткривен увлачењем у објекат или помоћу надстрешњице, и довољно уочљив.
- Ако зграда има више спољних улаза, услове обезбедити најмање један улаз, који се означава знаком приступачности особама са инвалидитетом у простору Улазни простор.

09. УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И ДРУГИХ ВЕЋИХ НЕПОГОДА И УСЛОВИ ОД ИНТЕРЕСА ЗА ОДБРАНУ ЗЕМЉЕ

09.1. Урбанистичке мере заштите од елементарних непогода

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

09.2. Урбанистичке мере за заштиту од пожара

Ради заштите од пожара објекат мора бити реализован према одговарајућим противпожарним прописима, стандардима и нормативима, Закона о заштити од пожара (Служеби гласник РС, бр.111/2009, 20/2015):

- обезбедити изворишта снабдевања водом и капацитет градске водоводне мреже који обезбеђује довољно количине воде за гашење пожара
- обезбедити оптималну удаљеност између зона предвиђених за стамбене и објекте јавне намене и зона предвиђених за индустријске објекте и објекте специјалне намене
- пројектовати приступне путеве и пролазе за ватрогасна возила до објекта
- поставити безбедносне појасеве између објекта којима се спречава ширење пожара и експлозије, сигурносне удаљености између објекта или њихово пожарно одвајање
- пројектовати путеве евакуације и спасавања људи

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

10. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

У зависности од статичких и грађевинских карактеристика објекта, фундирање се може извести директно, плитко или дубоко на шиповима.

У даљим фазама пројектовања, неопходно је извести детаљна инжењерско-геолошка истраживања, на основу којих ће се дефинисати дубина и начин фундирања. Сва истраживања урадити 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)

11. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ И ФАЗНОСТ РЕШЕЊА

Предметни пројекат израђен је у циљу урбанистичке разраде предметне локације и комплекса, те у складу са чланом 60. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС” број 72/09 и 81/09 - испр., 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 54/13-УС, 132/14 и 145/14) представља основ за прибављање Локацијских услова у границама предметног пројекта и на основу њега се не може приступити грађењу. Овим пројектом није предвиђена фазна изградња.

Април 2018

Одговорни урбаниста

Ивана Станојевић

На основу члана 128а. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13—одлука УС, 50/2013—одлука УС, 98/2013—одлука УС, 132/14 и 145/14) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Службени гласник РС", бр. 23/2015.) као:

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

за израду: **УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА за изградњу стамбено пословног објекта у улици Јужни булевар бр. 25 на к.п. 4354 КО Врачар, чији је инвеститор "НИКО ИММО" д.о.о. Ул. Катанићева бр.22, Београд одређује се:**

Ивана Станојевић дипл.инж.арх.

бр. лиценце 200 1116 09

Одговорно лице / заступник:

Милош Јовановић

Печат:

Потпис:

Место и датум:

Београд, април 2018.године

На основу Решења о именовању Одговорног урбанисте бр. УР-07/2018, као Одговорни урбаниста дајем:

ИЗЈАВУ

Да сам се при изради техничке документације за предметни пројекат у свему придржавала одредаба:

- Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014 и 145/2014)
- Плана Генералне Регулације Грађевинског Подручја Седишта Јединице Локалне Самоуправе – Град Београд (ЦЕЛИНЕ I – XIX) („Сл. Лист града Београда“ бр. 20/16)

Одговорни урбаниста:

Ивана Станојевић, бр. лиценце 200 1116 09

Печат:

Потпис:

Место и датум:

Београд, април 2018.године

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРОЈЕКТА