

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ЗА ИЗГРАДЊУ
СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ
ОБЈЕКТА „GRAMAX“
НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ ГП1
КОЈА ЈЕ ФОРМИРАНА ОД ДЕЛА
КП 70/3 КО ПАЛИЛУЛА
ГО Палилула
Град Београд

САДРЖАЈ:

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УП-А	4
A. ОПШТИ ПОДАЦИ	4
A.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	4
A.1.1. ПРАВНИ ОСНОВ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	4
A.1.2. ПЛАНСКИ ОСНОВ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	4
A.2. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	4
A.2.1. ПОВОД ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	4
A.2.2. ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	5
A.3. ОБУХВАТ И ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	5
A.3.1. ГРАНИЦА И ПОВРШИНА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	5
A.3.2. ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОКВИРУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	5
A.4. ПРЕГЛЕД И ДЕФИНИЦИЈА УРБАНИСТИЧКИХ ПОКАЗАТЕЉА - ПОЈМОВНИК	5
A.5. УСЛОВЊЕНОСТИ ИЗ ПГР-А И ДУП-А	6
A.5.1. ИЗВОД ИЗ ПГР-А	6
A.5.2. ИЗВОД ИЗ ДУП-А	8
A.6. ПРЕГЛЕД И ПРИМЕНА ПОСЕБНИХ ЗАКОНСКИХ И ОДРЕДАБА ПГР-А И ДУП-А	8
A.6.1. ИЗВОД ИЗ ЧЛАНА 60. ЗАКОНА О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ	8
A.6.2. ПРИМЕНА ЧЛАНА 60. ЗАКОНА О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ ТОКОМ ИЗРАДЕ УП-А	9
A.6.3. ПРИМЕНА ОДРЕДАБА ПГР-А О УСКЛАЂИВАЊУ ТОКОМ ИЗРАДЕ УП-А	9
A.6.4. ПРИМЕНА ОДРЕДАБА ДУП-А ТОКОМ ИЗРАДЕ УП-А	10
B. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА	10
B.1. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА	10
B.1.1. ПРОСТОР ОБУХВАЋЕН УРБАНИСТИЧКИМ ПРОЈЕКТОМ	10
B.1.2. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА И ПРИПАДАЈУЋИХ ОБЈЕКТА	11
B.1.3. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА	11
B.1.3.1. СИСТЕМ ЈАВНОГ ГРАДСКОГ ПРЕВОЗА	12
B.1.4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	12
B.1.4.1. ВОДОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	12
B.1.4.2. КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА	12
B.1.4.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА	12
B.1.4.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА	12
B.1.4.5. ТОПЛОВОДНА МРЕЖА	12
B.1.5. ЗЕЛЕНИЛО	12
B.1.6. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ	13
V. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА	13
V.1. ПОДЕЛА НА ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ И ОСТАЛИХ НАМЕНА	13
V.1.1. ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА	13
V.1.2. ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА	13
V.2. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА	13
V.2.1. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ	13
V.2.1.1. МОРФОЛОШКЕ И ХИДРОЛОШКЕ ОДЛИКЕ ТЕРЕНА	13
V.2.1.2. ГЕОЛОШКИ САСТАВ ТЕРЕНА	13
V.2.1.3. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКЕ И ХИДРОГЕОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ТЕРЕНА	14
V.2.1.4. СТАБИЛНОСТ ТЕРЕНА	14
V.2.1.5. ОБАВЕЗНА ИСТРАЖИВАЊА У ФАЗАМА СПРОВОЂЕЊА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА (УП-А)	15
V.2.2. ЗАШТИТА КУЛТУРНИХ ДОБАРА	15
V.2.2.1. АРХЕОЛОШКО НАСЛЕЂЕ	15
V.2.3. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ	15
V.2.4. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА	18
V.2.5. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА	18
V.2.6. ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА	19
V.2.7. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ	19
V.2.8. УСЛОВИ ЗА ПРИСТУП И ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА	20
V.2.9. ЗЕЛЕНИЛО	21
V.2.10. УСЛОВИ ЗА ЕВАКУАЦИЈУ ОТПАДА	22
V.2.11. УСЛОВИ ЗА КРЕТАЊЕ ОСОБА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ	23
V.2.12. УСЛОВИ ЗА ЦИВИЛНУ ЗАШТИТУ ЉУДИ И ДОБАРА	23
V.3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА	23
V.3.1. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ	23
V.3.1.1. ПРИСТУП ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ	24
V.3.1.2. СИСТЕМ ЈАВНОГ ГРАДСКОГ ПРЕВОЗА	24
V.3.2. ИНФРАСТРУКТУРНЕ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТИ	24
V.3.2.1. ВОДОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	24
V.3.2.2. КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	25
V.3.2.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	26
V.3.2.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	27
V.3.2.5. ТОПЛОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	27
V.3.2.6. ГАСОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	28
V.3.3. ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	29
V.3.4. ЈАВНЕ СЛУЖБЕ, ЈАВНИ ОБЈЕКТИ И КОМПЛЕКСИ	29
V.4. ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ (ИДР)	29
V.4.1. ОПШТЕ ОБЛИКОВНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ МОДЕЛА, КАРАКТЕРА И ФОРМЕ ОБЈЕКТА	29

B.4.2. ФУНКЦИОНАЛНА ОРГАНИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА.....	32
B.4.2.1 ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ ПОВРШИНА ПО ЕТАЖАМА У ОБЈЕКТУ	35
B.4.2.2 УПОРЕДНИ ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ ПОВРШИНА ПРЕМА РЕФЕРЕНТНИМ ОБРАЧУНИМА	36
B.4.2.3 УПОРЕДНИ ПРЕГЛЕД НЕОПХОДНИХ И ОСТВАРЕНИХ ПАРКИНГ МЕСТА ПРЕМА РЕФЕРЕНТНОМ ОБРАЧУНУ	36
B.4.3. КОНСТРУКЦИЈА ОБЈЕКТА.....	36
B.4.4. МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА	36
B.4.5. ПАРТЕРНО УРЕЂЕЊЕ	37
B.4.6. ИНСТАЛАЦИЈЕ ОБЈЕКТА.....	38
B.4.6.1. ХИДРОТЕХНИЧКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ ОБЈЕКТА	38
B.4.6.2. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ ОБЈЕКТА.....	39
B.4.6.3. ТЕРМОТЕХНИЧКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ ОБЈЕКТА	40
B.4.6.4. ЛИФТОВСКА ПОСТРОЈЕЊА И ОПРЕМА ОБЈЕКТА.....	40
B.4.6.5. СИСТЕМ ОДИМЉАВАЊА И ВЕНТИЛАЦИЈЕ ОБЈЕКТА	40
B.4.6.6. ИНСТАЛАЦИЈЕ ДЕТЕКЦИЈЕ ПОЖАРА И УГЉЕН-МОНОКСИДА ОБЈЕКТА	40
B.4.6.7. СИСТЕМ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА ОБЈЕКТА.....	40
B.4.6.8. САОБРАЋАЈНА СИГНАЛИЗАЦИЈА И ОПРЕМА У ОБЈЕКТУ	41
B.4.7. ПРИСТУП И ПАРКИРАЊЕ У ОБЈЕКТУ	41
B.4.8. ОГРАЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ОБЈЕКТА	42
B.4.9. УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА ОКО ОБЈЕКТА.....	42
B.4.10. ПРАВИЛА СПРОВОЂЕЊА	42
B.4.11. ФАЗНА РЕАЛИЗАЦИЈА	42
B.4.12. МИНИМАЛНА КОМУНАЛНА ОПРЕМЉЕНОСТ	42
B.4.13. УПОРЕДНИ ПРЕГЛЕД УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА	42
Г. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УП-А.....	44
Г.1. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	44
II ГРАФИЧКИ ДЕО УП-А/УРБАНИЗАМ	
У01. ОРТОФОТО СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА УП-А Р 1:500	
У02. КТП СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА УП-А Р 1:200	
У03. ИЗВОД ИЗ ПГР-А Р 1:200	
У04. СИТУАЦИЈА Р 1:200	
У05. ПРИКАЗ ШИРЕ СИТУАЦИЈЕ Р 1:200	
У06. РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН Р 1:200	
У07. ПЛАНИРАНИ ПРИКЉУЧЦИ ОБЈЕКТА НА ИНФРАСТРУКТУРУ Р 1:200	
У08. ШЕМАТСКИ ПРИКАЗ ЗАУЗЕТОСТИ И ГРАЂЕВИНСКИХ ЛИНИЈА ПО ЕТАЖАМА 1:250	
У09. ВОЛУМЕТРИЈСКИ ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋИХ И ПЛАНИРАНИХ КОРПУСА У НЕПРЕДНОМ КОНТЕКСТУ МИКРОЛОКАЦИЈЕ	
III ГРАФИЧКИ ДЕО УП-А/АРХИТЕКТУРА	
А01. ОСНОВА ПОДРУМСКЕ ЕТАЖЕ 4ПО (-3,5) Р 1:100	
А02. ОСНОВА ПОДРУМСКЕ ЕТАЖЕ 3ПО (-2,5 И -3,0) Р 1:100	
А03. ОСНОВА ПОДРУМСКЕ ЕТАЖЕ 2ПО (-1,5 И -2,0) Р 1:100	
А04. ОСНОВА ПОДРУМСКЕ ЕТАЖЕ 1ПО (-0,5 И -1,0) Р 1:100	
А05. ОСНОВА ПРИЗЕМЉА Р 1:100	
А06. ОСНОВА ПРВЕ ЕТАЖЕ Р 1:100	
А07. ОСНОВА ТИПСКЕ ЕТАЖЕ Р 1:100	
А08. ОСНОВА ПЕТЕ ЕТАЖЕ Р 1:100	
А09. ОСНОВА ШЕСТЕ ЕТАЖЕ Р 1:100	
А10. ОСНОВА СЕДМЕ ЕТАЖЕ Р 1:100	
А11. ОСНОВА ОСМЕ ЕТАЖЕ Р 1:100	
А12. ОСНОВА ДЕВЕТЕ ЕТАЖЕ Р 1:100	
А13. ОСНОВА ПОВУЧЕНЕ ЕТАЖЕ Р 1:100	
А14. ИЗГЛЕД КРОВА Р 1:100	
А15. ПРЕСЕК 1-1 Р 1:100	
А16. ПРЕСЕК 2-2 Р 1:100	
А17. ПРЕДЊА ФАСАДА ИЗ УЛИЦЕ ПОРЕЧКА 1:100	
А18. ДВОРИШНА ФАСАДА Р 1:100	
А19. ИЗГЛЕД БЛОКА ИЗ УЛИЦЕ ПОРЕЧКЕ 1:200	
А20. 3Д ВИЗУЕЛИЗАЦИЈА	
IV ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО УП-А	
01. КОПИЈА ПЛАНА	
02. КОПИЈА ПЛАНА ВОДОВА	
03. КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН	
04. ИЗВОД ИЗ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ ЗА КП 70/3 КО ПАЛИЛУЛА	
05. УСЛОВИ ЖКП И НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА	
06. ПОТВРДА САОБРАЋАЈНОГ РЕШЕЊА	
07. ПОТВРДА ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	
08. ГЕОТЕХНИЧКИ ЕЛАБОРАТ	
09. ИЗВОД ИЗ АПР-А ЗА ПД „BUREAU CUBE PARTNERS“	
10. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ	
11. ЛИЦЕНЦА И ПОТВРДА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ	
12. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ	
13. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА	
14. ЛИЦЕНЦА И ПОТВРДА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА	
15. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА	

А.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

А.1.1. ПРАВНИ ОСНОВ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта (УП-а) за изградњу интерполованог, двострано оријентисаног, стамбено-пословног објекта „GRAMAX“ на грађевинској парцели ГП1, која је формирана од дела катастарске парцеле КП 70/3 КО Палилула, на основу Потврде ПП бр. IX-07 350.15-12/2019 од 24. фебруара 2019. године, у улици Поречкој бр. 15, на територији ГО Палилула у Београду, огледа се у следећем:

- Закон о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09 - испр, 64/10 – одлука УС и 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (Сл. Гласник РС бр. 32/19).

А.1.2. ПЛАНСКИ ОСНОВ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта (УП-а) за изградњу интерполованог, двострано оријентисаног, стамбено-пословног објекта „GRAMAX“ на грађевинској парцели ГП1, која је формирана од дела катастарске парцеле КП 70/3 КО Палилула, на основу Потврде ПП бр. IX-07 350.15-12/2019 од 24. фебруара 2019. године, у улици Поречкој бр. 15, на територији ГО Палилула у Београду, огледа се у следећем:

- План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I-XIX) (Сл. лист Града Београда бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17);
- Детаљни урбанистички план блока између улица 29. Новембра, Цвијићеве, Ђуре Ђаковића и Поречке - Београд (Сл. лист града Београда бр. 6/91).

А.2. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

А.2.1. ПОВОД ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Локација обухваћена Урбанистичким пројектом (УП-ом) налази се у оквиру целине I, према Плану генералне регулације (ПГР) грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I-XIX) (Сл. лист Града Београда бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17).

Локација обухваћена Урбанистичким пројектом (УП-ом) се у оквиру целине I налази у обухвату планског документа - Детаљни урбанистички план блока између улица 29. Новембра, Цвијићеве, Ђуре Ђаковића и Поречке - Београд (Сл. лист града Београда бр. 6/91) донетог пре 13. маја 2003. године, па је с тим у вези могућа евентуална корекција намене, правила и параметара из важећих преиспитаних планова и њихово усклађивање са параметрима и условима дефинисаним Планом генералне регулације (ПГР-ом) грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I-XIX) (Сл. лист Града Београда бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17), све уз обавезујућу израду Урбанистичког пројекта (УП-а) и уз сагласност Комисија за планове Скупштине града Београда.

У односу на претходно наведено, а имајући у виду и специфичност локације, на захтев Инвеститора приступило се изради Урбанистичког пројекта (УП-а) како би се на конкретном Идејном решењу архитектуре (ИДР) извршило усклађивање урбанистичких, техничких и инфраструктурних параметара дефинисаних Детаљним урбанистичким планом блока између улица 29. Новембра, Цвијићеве, Ђуре Ђаковића и Поречке - Београд (Сл. лист града Београда бр. 6/91), са параметрима и условима дефинисаним важећим планом вишег реда, Планом генералне регулације (ПГР-ом) грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I-XIX) (Сл. лист Града Београда бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17).

Простор обухваћен предметним Урбанистичким пројектом (УП-ом) се према Плану генералне регулације (ПГР-у) грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I-XIX) (Сл. лист Града Београда бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17) налази у зони М1 – мешовити градски центри у зони центра Београда, у оквиру које је у типолошкој категоризацији опредељена намена становање, а компатибилна намена је пословање.

С претходним у вези, израдом Урбанистичког пројекта (УП-а), утврђује се прецизно дефинисање планираних намена у оквиру планом дефинисаних компатибилности а према процедури за потврђивање Урбанистичког

пројекта сходно ставовима 2. и 3, члана 61. Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09 - испр, 64/10 – одлука УС и 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13– одлука УС, 98/13– одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19).

А.2.2. ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Циљ израде Урбанистичког пројекта (УП-а) се, имајући у виду специфичност локације, њено непосредно окружење, инфраструктурне и супраструктурне појединости и посебно контекст будућег интерполованог корпуса, огледа у потреби за урбанистичко-техничком, програмском, функционалном и обликовном разрадом и последичном струковном верификацијом Идејног архитектонског решења (ИДР-а) намењеног изградњи интерполованог, двострано оријентисаног, стамбено-пословног објекта „GRAMAX“ на грађевинској парцели ГП1, која је формирана од дела катастарске парцеле КП 70/3 КО Палилула, на основу Потврде ПП бр. IX-07 350.15-12/2019 од 24. фебруара 2019. године, у улици Поречкој бр. 15, на територији ГО Палилула у Београду.

А.3. ОБУХВАТ И ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

А.3.1. ГРАНИЦА И ПОВРШИНА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Границом Урбанистичког пројекта (УП-а) обухваћена је грађевинска парцела ГП1, која је формирана од дела катастарске парцеле КП 70/3 КО Палилула, на основу Потврде ПП бр. IX-07 350.15-12/2019 од 24. фебруара 2019. године, у улици Поречкој бр. 15, на територији ГО Палилула у Београду, и има површину од 1.069,00 m².

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

А.3.2. ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОКВИРУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

У обухвату Урбанистичког пројекта (УП-а) налази се део КП 70/3 КО Палилула која сходно Потврди ПП бр. IX-07 350.15-12/2019 од 24. фебруара 2019. године представља грађевинску парцелу ГП1.

А.4. ПРЕГЛЕД И ДЕФИНИЦИЈА УРБАНИСТИЧКИХ ПОКАЗАТЕЉА - ПОЈМОВНИК

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

- **БЛОК**
део градског простора оивичен јавним саобраћајним површинама;
- **БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА (БРГП)**
брuto развијена грађевинска површина је збир површина надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта - спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама);
- **РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА**
линија која раздваја површине одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне или остале намене;
- **ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА**
грађевинска линија јесте линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта. Може бити подземна или надземна грађевинска линија;
- **ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА**
грађевинска парцела јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу;
- **ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ**
уређени или неуређени део отвореног простора града у којем су присутни природни елементи и који заједно са грађевинским елементима, опремом и инсталацијама чине физичку, техничко-технолошку и биотехничку целину;
- **ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ**
однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима;
- **НАМЕНА ЗЕМЉИШТА**
представља начин коришћења земљишта;
- **САОБРАЋАЈНА ПОВРШИНА**
посебно уређена површина за одвијање свих или одређених видова саобраћаја или мировање возила;
- **СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА**
број спратова, који се броје од првог спрата изнад приземља па навише. Као спратови бројем се не изражавају приземље, подрум и повучени спрат;

A.5.1. ИЗВОД ИЗ ПГР-А

Према одредбама Плана генералне регулације (ПГР-а) грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I-XIX) (Сл. лист Града Београда бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17), предметна локација која је обухваћена Урбанистичким пројектом (УП-ом) се, сходно графичком прилогу бр. 5-4 Начин спровођења плана, спроводи на основу преиспитаног плана детаљне разраде – Детаљног урбанистичког плана блока између улица 29. Новембра, Цвијићеве, Ђуре Ђаковића и Поречке - Београд (Сл. лист града Београда бр. 6/91).

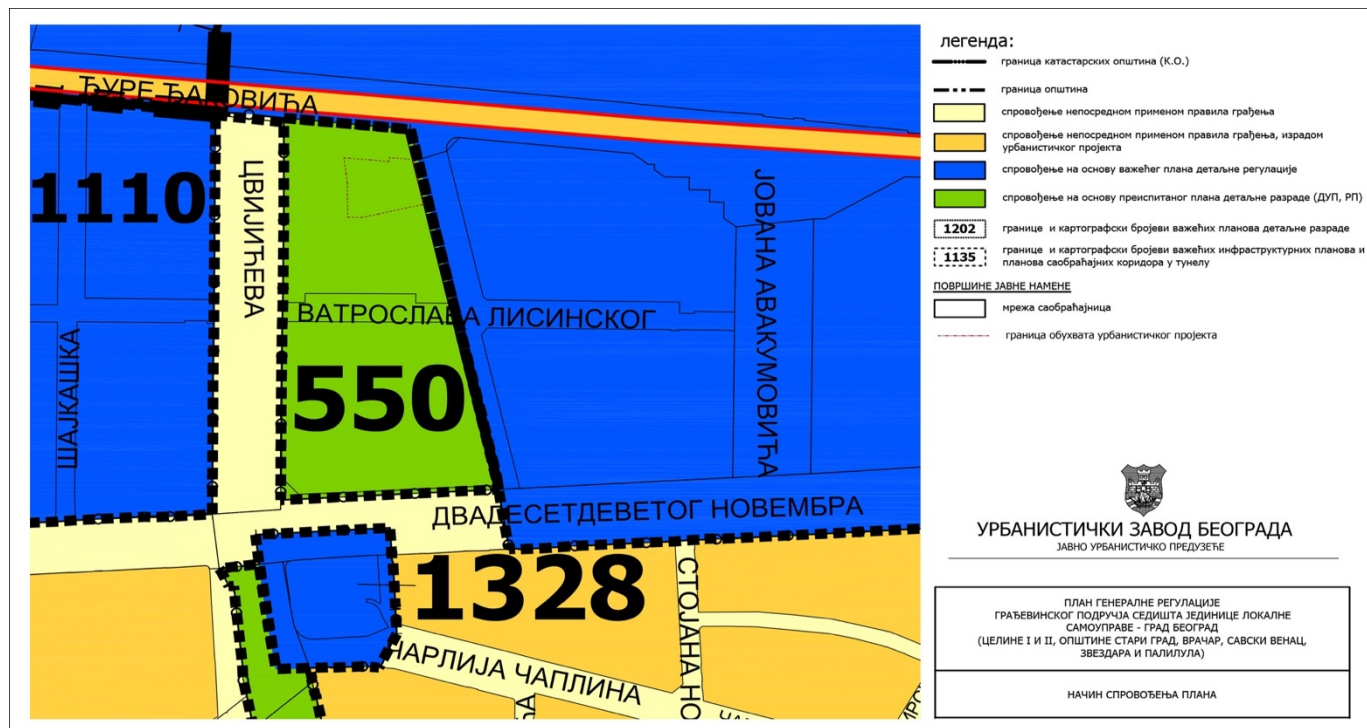
Према Плану генералне регулације (ПГР-у) грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I-XIX) (Сл. лист Града Београда бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17), предметна локација на територији ГО Палилула се налази у оквиру целине I, за коју је омогућено следеће:

“Евентуална корекција намене, правила и параметара из важећих преиспитаних планова, донетих до 13. маја 2003. године, могућа је само за планове у целини I и II, уз сагласност Комисије за планове Скупштине града Београда.

Обавезна је израда урбанистичког пројекта за усклађивање параметара преиспитаних важећих планова са параметрима и условима дефинисаним овим планом.”

Планом генералне регулације (ПГР-ом) грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I-XIX) (Сл. лист Града Београда бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17), у случају корекције, даље је наведено следеће:

“У случају корекције, примењују се планиране намене, правила и параметри дефинисани у поглављу 3. Правила уређења и грађења за површине јавне намене, поглављу 4. Правила уређења и грађења за површине осталих намена, као и правила дефинисана у поглављу 2. Општа правила уређења и грађења, текстуалног дела овог плана, као и графички прилози 2. Планирана намена површина, 4. Зоне са истим правилима грађења и 6. Површине за објекте и комплексе јавних служби, површине за спортске објекте и комплексе и комуналне површине.”



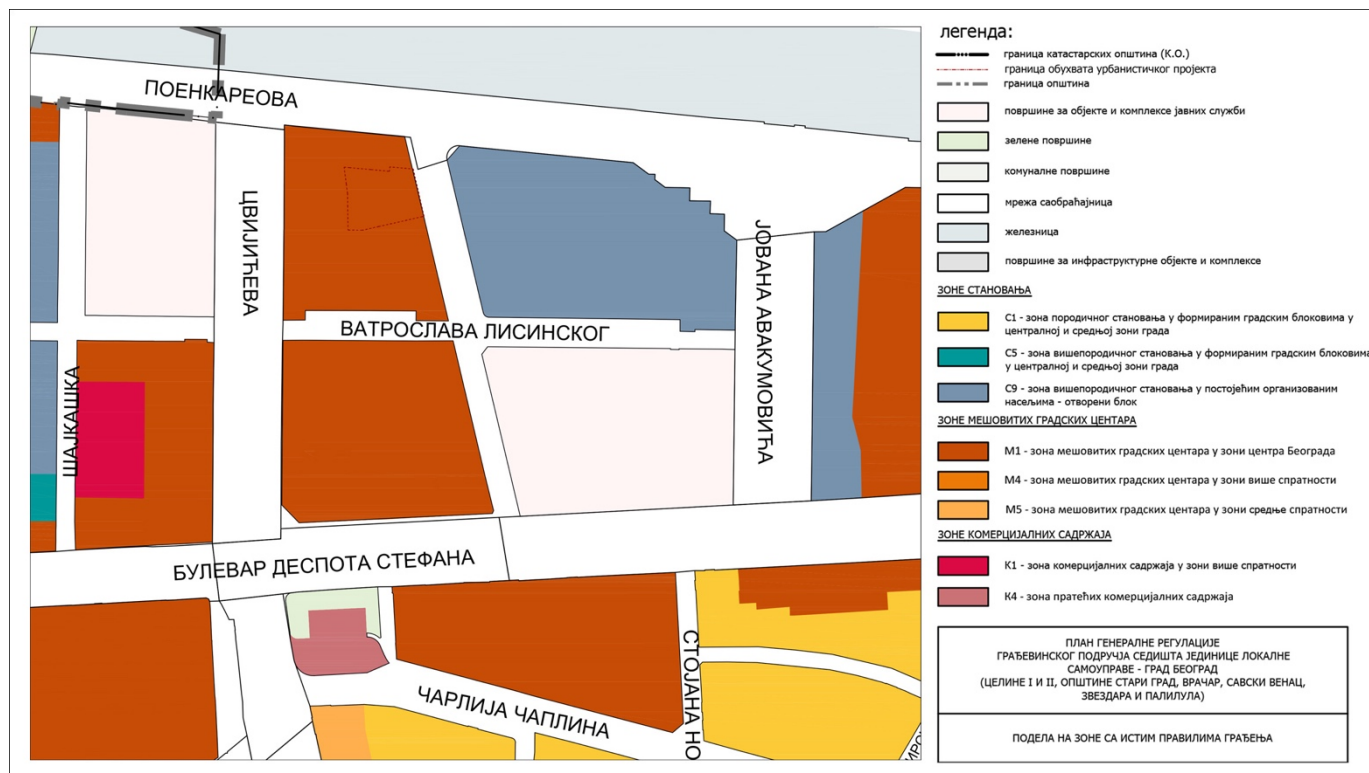
Прилог 1: Начин спровођења плана

Према одредбама Плана генералне регулације (ПГР-а) грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I-XIX) (Сл. лист Града Београда бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17) предметна локација која је обухваћена Урбанистичким пројектом (УП-ом) се налази у зони у оквиру које је, сходно графичком прилогу бр. 2-4 Планирана намена површина, дефинисана следећа намена:

- Мешовити градски центри;

Према одредбама Плана генералне регулације (ПГР-а) грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I-XIX) (Сл. лист Града Београда бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17) предметна локација која је обухваћена Урбанистичким пројектом (УП-ом) се налази у зони у оквиру које је, сходно графичком прилогу бр. 4-4 Подела на зоне са истим правилима грађења, дефинисана следећа зона:

- М1 – зона мешовитих градских центара у зони центра Београда.



Прилог 2: Подела на зоне са истим правилима грађења

У поглављу 5.2.1. Плана генералне регулације (ПГР-а) грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I-XIX) (Сл. лист Града Београда бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17) наведена су Правила грађења у зони мешовитих градских центара у зони центра Београда (М1) и то:

- Основну намену чине мешовити градски центри;
- 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 у складу са Табелом "Компатибилност намена" (у поглављу 5. Планирана намена површина, тачка 5.1);
- Индекс заузетости (Из) на парцели је до 60%, изузетно 70% уколико је проценат комерцијалних садржаја већи од 50% БРГП;
- Индекс заузетости (Из) угаоних објеката може бити увећан за 15%;
- Максимална висина венца објекта је до 32,00 m а максимална висина слемена објекта је до 37,00 m, што дефинише оријентациону планирану спратност до П+8+Пк/Пс;
- Максимална висина објекта (у односу на ширину улице): у постојећим изграђеним блоковима 1,5 ширина улице, док је у новим блоковима 1.0 ширина улице;
- Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, меродавно је растојање између грађевинских линија;
- Проценат слободних површина на парцели је мин. 40%, изузетно 30%, уколико је проценат комерцијалних садржаја већи од 50% од укупне БРГП;
- Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова одземних објеката) износи 10%;

- Паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг простору у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.1 Правила грађења саобраћајне мреже;
- Објектат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије;
- Све интервенције на културним добрима и добрима под претходном заштитом се дефинишу у складу са условима надлежне институције за заштиту споменика културе.

Изградом Урбанистичког пројекта (УП-а) прецизно се дефинише планирана намена у оквиру планом дефинисаних компатибилности, а према процедури за потврђивање Урбанистичког пројекта (УП-а) сходно ставовима 2. и 3. члана 61. Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09 - испр, 64/10 – одлука УС и 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13– одлука УС, 98/13– одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19).

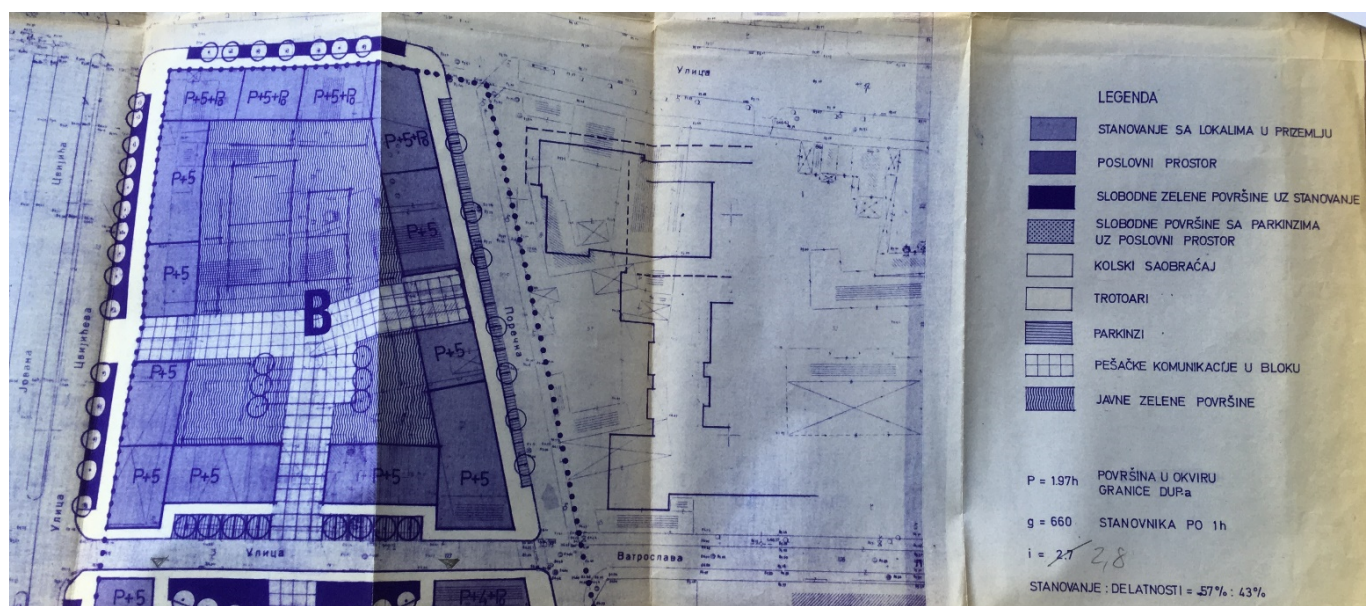
A.5.2. ИЗВОД ИЗ ДУП-А

Подручје обухваћено Урбанистичким пројектом налази се у оквиру блока Б.

Према графичком прилогу бр. 2 – Намена површина са основним показатељима у ДУП-у блока улица 29. Новембра, Цвијићеве, Ђуре Ђаковића и Поречке – Београд (Сл. лист града Београда бр. 6/91) простор обухваћен овим Урбанистичким пројектом, налази се у оквиру блока Б.

Земљиште блока Б намењено је стамбеним и пословним функцијама. Стамбене функције су распоређене дуж улице Поречке са коришћењем приземља објекта за локале.

Земљиште за изградњу овог блока подељено је на парцеле, те се према унутрашњости блока користи за уређење припадајућих дворишта односно за уређење заједничке слободне површине за одмор и игру деце.



Прилог 03: Извод из ДУП-а Намена површина са основним показатељима

У приземљу планираних објекта обавезне су пословне функције.

Максимални индекс заузетости („З“) у зони блока Б је 34%.

Максималан индекс изграђености („И“) у зони блока Б је 2,2.

Сви нумерички показатељи у току реализације могу да поднесу толеранцију до $\pm 10\%$.

Максимална дозвољена спратност објекта је Пр+5.

A.6. ПРЕГЛЕД И ПРИМЕНА ПОСЕБНИХ ЗАКОНСКИХ И ОДРЕДАБА ПГР-А И ДУП-А

A.6.1. ИЗВОД ИЗ ЧЛАНА 60. ЗАКОНА О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ

Ставом 5. члана 60. Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09 - испр, 64/10 – одлука УС и 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19) дефинисано је следеће:

„Урбанистичким пројектом може се изузетно, у случају усклађивања са важећим планским документом тог или ширег подручја, применити урбанистички параметри, и то на начин да се користи или највећи дозвољени индекс заузетости или највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле, односно највећа дозвољена висина или највећа дозвољена спратност објеката, у зависности од карактеристика локације и архитектонско-урбанистичког контекста. Урбанистичким пројектом може се прописати и висинско уједначавање венаца или слемена објеката изграђених у блоку до максимално предвиђене висине објекта изграђеног у складу са законом у том блоку.“

А.6.2. ПРИМЕНА ЧЛАНА 60. ЗАКОНА О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ ТОКОМ ИЗРАДЕ УП-А

Сходно наводима у делу А.6.1.ИЗВОД ИЗ ЧЛАНА 60. ЗАКОНА О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ, а у вези са дефинисаним одредбама Плана генералне регулације (ПГР-у) грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I-XIX) (Сл. лист Града Београда бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17), наведеним у делу А.5.1. ИЗВОД ИЗ ПГР-А, приступило се изради Урбанистичког пројекта (УП-а) како би се на конкретном Идејном решењу архитектуре (ИДР) извршило усклађивање урбанистичких, техничких и инфраструктурних параметара дефинисаних Детаљним урбанистичким планом блока између улица 29. Новембра, Цвијићеве, Ђуре Ђаковића и Поречке - Београд (Сл. лист града Београда бр. 6/91) са параметрима и условима дефинисаним важећим планом вишег реда, Планом генералне регулације (ПГР-ом) грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I-XIX) (Сл. лист Града Београда бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17).

А.6.3. ПРИМЕНА ОДРЕДАБА ПГР-А О УСКЛАЂИВАЊУ ТОКОМ ИЗРАДЕ УП-А

Према одредбама Плана генералне регулације (ПГР-а) грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I-XIX) (Сл. лист Града Београда бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17), и то тачке 1. ПОДРУЧЈА КОЈА СЕ СПРОВОДЕ НА ОСНОВУ ВАЖЕЋИХ ПЛАНОВА, поглавља В. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА, у оквиру процедуре спровођења планова донетих до 13. маја 2003. године наведено је следеће:

“Евентуална корекција намене, правила и параметара из важећих преиспитаних планова, донетих до 13. маја 2003. године, могућа је само за планове у целини I и II, уз сагласност Комисије за планове Скупштине града Београда.

Обавезна је израда урбанистичког пројекта за усклађивање параметара преиспитаних важећих планова са параметрима и условима дефинисаним овим планом.“

С претходним ставовима у вези, у поглављу 5.2.1 важећег планског документа План генералне регулације (ПГР) грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I-XIX) (Сл. лист Града Београда бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17) наведена су Правила уређења и грађења за површине осталих намена, и то за зону мешовитих градских центара у зони центра Београда (М1), у оквиру кога поглавља је за зону обухваћену овим Урбанистичким пројектом (УП-ом) поред осталог наведено и следеће:

“Максимална висина венца објекта је до 32,00 m, а максимална висина слемена објекта је до 37,00 m, што дефинише оријентациону планирану спратност до П+8+Пк/Пс.“

“Максимална висина објеката (у односу на ширину улице):

- У постојећим изграђеним блоковима 1,5 ширина улице;
- У новим блоковима 1,0 ширина улице;
- Уколико је грађевинска линија повучена од регулацијоне, меродавно је растојање између грађевинских линија;”

“Индекс заузетости (Из) на парцели је до 60%, изузетно 70%, уколико је проценат комерцијалних садржаја већи од 50% БРГП.“

У односу на одредбе наведене у овом поглављу, током израде овог Урбанистичког пројекта (УП-а), методолошки поступак усклађивања реализован је на начин где су од понуђених параметара, намењених за спровођење овог поступка, коришћени највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле и највећа

дозвољена висина објекта, а све сходно законским одредбама цитираним у делу А.6.1. ИЗВОД ИЗ ЧЛАНА 60. ЗАКОНА О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ, овог Урбанистичког пројекта (УП-а).

А.6.4. ПРИМЕНА ОДРЕДАБА ДУП-А ТОКОМ ИЗРАДЕ УП-А

У односу на одредбе Детаљног урбанистичког плана (ДУП-а) блока између улица 29. Новембра, Цвијићеве, Ђуре Ђаковића и Поречке - Београд (Сл. лист града Београда бр. 6/91) наведене у делу А.5.2. ИЗВОД ИЗ ДУП-А, дефинисана је предња грађевинска линија ка Поречкој улици, у односу на коју је позициониран предметни објект, а све у складу са Према одредбама Плана генералне регулације (ПГР-а) грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I-XIX) (Сл. лист Града Београда бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17), и то тачке 1. ПОДРУЧЈА КОЈА СЕ СПРОВОДЕ НА ОСНОВУ ВАЖЕЋИХ ПЛАНОВА, поглавља В. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА.

Намена дефинисана преиспитаним Детаљним урбанистичким планом (ДУП-а) блока између улица 29. Новембра, Цвијићеве, Ђуре Ђаковића и Поречке - Београд (Сл. лист града Београда бр. 6/91) – становање са локалима у приземљу примењена је на предметном објекту који је предмет Урбанистичког пројекта (УП).

Б. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Б.1. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Б.1.1. ПРОСТОР ОБУХВАЋЕН УРБАНИСТИЧКИМ ПРОЈЕКТОМ

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

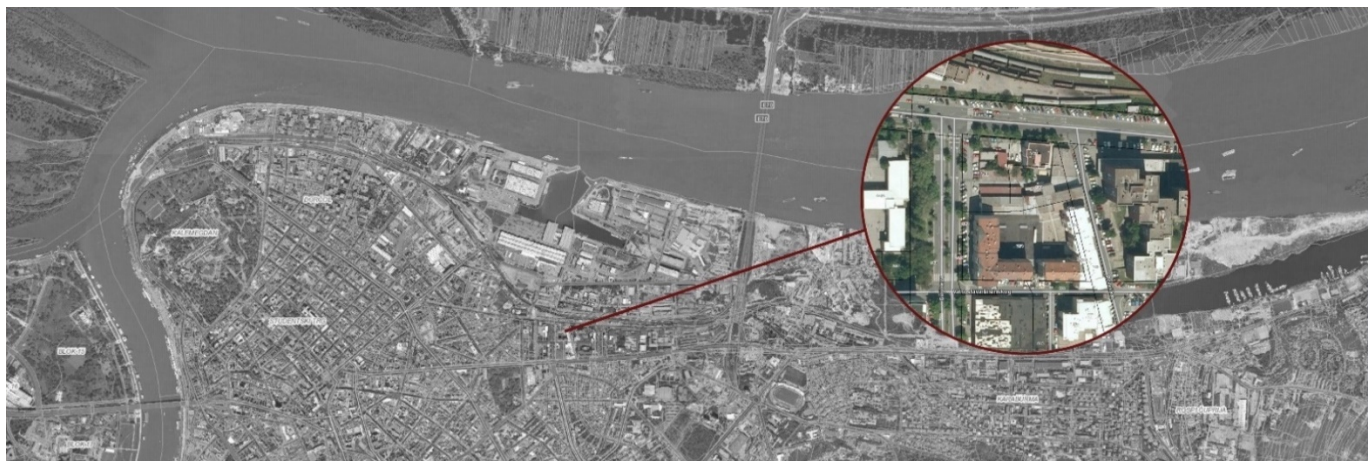
Блок у оквиру кога се налази простор обухваћен Урбанистичким пројектом (УП-ом), заједно са околним блоковима, представља веома важну компоненту ширег центра града Београда.

Предметни амбијент у оквиру урбане матрице којој припада и блок у оквиру кога се налази простор обухваћен Урбанистичким пројектом (УП-ом) чини део урбаног простора формираног у залеђу булеvara деспота Стефана као кључне саобраћајне трансверзале града Београда са једне стране, те у ширем контексту улицама Џорџа Вашингтона, Цвијићевом и Венизелосовом са друге стране, који у свести грађана постоји као компактан и оформљен амбијентални склоп, блоковски врло вешто категорисан у непосредној близини дворане Пионир, дуж правца генеричког развоја приобаља и приобалних саобраћајних токова лучког, а раније трговачког подручја ка зони Панчевачког моста као позицији укрштања најфреквентнијих праваца којима се токови даље настављају на наспрамној обали Дунава.

Дакле, за предметну локацију можемо рећи да се налази у непосредном окружењу градских и међуградских кључних тачака, праваца кретања и амбијената.

Грађевинску структуру предметног блока, до пред крај прошлог века, чинили су мањи објекти, углавном приземне или једносратне породичне куће од слабог и трошног материјала, релативно лошег валоризационог стања и крхког бонитета.

Деведесетих година прошлог века, и почетком двехиљадитих, у овом делу града почело је рушење дотрајалих објеката, лошег бонитета и изградња нових стамбених и стамбено – пословних објеката, какав је случај и са делом блока дуж улице Поречке.



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

У непосредној контактної зони локације обухваћене Урбанистичким пројектом (УП-ом), у директном контакту са ГП1, која је формирана од дела катастарске парцеле КП 70/3 КО Палилула, на основу Потврде ПП бр. IX-07 350.15-12/2019 од 24. фебруара 2019. године, у улици Поречкој бр. 15, на територији ГО Палилула у Београду, која је намењена изградњи двострано орјентисаног интерполованог стамбено-пословног објекта „GRAMAX“, на њеним суседним странама, односно на југо-источној страни, у истом блоку дуж улице Поречке налазе се објекти спратности Пр+5+Пк и Пр+5+Пк1+Пк2.

На северо-западној страни локације обухваћене Урбанистичким пројектом (УП-ом), планирана је изградња угаоног двострано узиданог стамбено-пословног објекта, чијим се позиционирањем на начин и сходно правилима дефинисаним важећом планском регулативом затвара страна блока ка Поречкој улици, што са већ започетом изградњом комплекса спратности Пр+ВПр+8+Пс, у истом блоку ка улици Венизелосовој, у залеђу предметног обухвата, обезбеђује планирану компактност и херметичност блоковске целине као дела затворене урбане матрице.

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

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

Земљиште обухваћено КП 70/3 КО Палилула је ван функције и није приведено планској намени.

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

У обухвату Урбанистичког пројекта (УП-а) на земљишту обухваћеном КП 70/3 КО Палилула, објекти су мале спратности, у распону од Пр до Пр+2 изузетно лошег бонитета и валоризационих погодности.

Б.1.3. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА

Блок у оквиру кога се налази простор обухваћен Урбанистичким пројектом (УП-ом) оивичен је Цвијићевом улицом, Поенкареовом улицом, Поречком улицом и Улицом Ватрослава Лисинског.

На источној страни простор обухваћен Урбанистичким пројектом (УП-ом) оивичен је Поречком улицом.

Улице Цвијићева и Поенкарева представљају саобраћајнице другог реда, док Поречка улица и улица Ватрослава Лисинског припадају секундарној уличној мрежи.

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

Постојећи попречни регулациони профил Поречке улице у зони обухвата Урбанистичког пројекта (УП-а) је ширине од 18,00 m до 18,20 m и садржи две коловозне траке ширине по 3,10 m, обостране тротоаре ширине од 4,65 m и 2,25 m и означене паркинг просторе дубине 5,00 m намењене управном паркирању на парној страни Поречке улице, наспрам зоне обухвата Урбанистичког пројекта (УП-а).

Б.1.3.1. СИСТЕМ ЈАВНОГ ГРАДСКОГ ПРЕВОЗА

Простор обухваћен Урбанистичким пројектом (УП-ом) не опслужују редовне линије ЈГП-а у оквиру ИТС.

У непосредном окружењу Урбанистичког пројекта (УП-а) саобраћају следеће линије ЈГП-а у оквиру ИТС и то:

- Стајалиште Јована Авакумовића у булевару деспота Стефана: редовне линије 16, 23, 27е, 32е, 35, 43, 58, 95, 96, и минибус линија Е6;
- Стајалиште Железничка станица Дунав у Поенкаревој улици: редовна линија 37;
- Стајалиште Железничка станица Дунав у улици Јована Авакумовића: редовне линије 33, 44 и 48;
- Стајалиште Цвијићева у Цвијићевој улици: редовна линија 58;

Б.1.4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Б.1.4.1. ВОДОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

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

Постојећу водоводну мрежу чине:

- Ливено-гвоздена цев Ø80 mm у улици Поречкој;

Б.1.4.2. КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА

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

Постојећу канализациону мрежу чине:

- ОПЕХД 500 mm;

Б.1.4.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА

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

- Трансформаторске станице 10/0,4 kV;
- Подземни 10 kV;
- Подземни 1 kV;

Б.1.4.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

Постојећи ТК објекти у надлежности Телеком Србија су:

- Служба за мрежне операције Београд – север.

Б.1.4.5. ТОПЛОВОДНА МРЕЖА

Подручје у обухвату Урбанистичког пројекта (УП-а) припада грејном подручју ТО Дунав, магистрала М1.

У обухвату Урбанистичког пројекта (УП-а) нема топловодне инфраструктуре ЈКП Београдске електране.

Б.1.4.6. ГАСОВОДНА МРЕЖА

У обухвату Урбанистичког пројекта (УП-а) нема гасоводне инфраструктуре.

У непосредној близини обухвата Урбанистичког пројекта (УП-а) у надлежности ЈП Србија гас је:

- Дистрибутивни гасовод од челичних цеви, максималног радног притиска (МОР) 16 bar, ГМ 05-04, пречника ф 406 mm;

Б.1.5. ЗЕЛЕНИЛО

У обухвату Урбанистичког пројекта (УП-а) нису присутне јавне зелене површине нити квалитетна вегетација.

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

В. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

В.1. ПОДЕЛА НА ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ И ОСТАЛИХ НАМЕНА

В.1.1. ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА

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

В.1.2. ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

Одредбама важећег планског документа, Плана генералне регулације (ПГР-а) грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I-XIX) (Сл. лист Града Београда бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17), простор обухваћен предметним Урбанистичким пројектом (УП-ом), налази се у зони мешовитих градских центара у зони центра Београда (М1), у оквиру које је, у типолошкој категоризацији функционалних целина, као доминантна опредељена намена - мешовити градски центри, који подразумевају комбинацију становања као доминантне намене, са комерцијалним садржајима као компатибилном наменом.

Урбанистичким пројектом (УП-ом) је, имајући у виду специфичност локације као и њено непосредно окружење, инфраструктурне и супраструктурне појединости и посебно контекст окружења, спроведена урбанистичко-техничка, програмска, функционална и обликовна разрада локације за потребе верификације Идејног архитектонског решења (ИДР-а) намењеног изградњи интерполованог, двострано оријентисаног, стамбено-пословног објекта „GRAMAX“ на грађевинској парцели ГП1, која је формирана од дела катастарске парцеле КП 70/3 КО Палилула, на основу Потврде ПП бр. IX-07 350.15-12/2019 од 24. фебруара 2019. године, у улици Поречкој бр. 15, на територији ГО Палилула у Београду.

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

В.2. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

В.2.1. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

В.2.1.1. МОРФОЛОШКЕ И ХИДРОЛОШКЕ ОДЛИКЕ ТЕРЕНА

Терен на коме се налази предметна локација у морфолошком погледу представља део прве алувијалне терасе реке Дунав која је смештена између десне Дунавске падине односно ушћа Булбударског потока према Дунаву и алувијалне равни Дунава односно реке Дунав.

Апсолутне висинске коте терена ширег простора у садашњим условима крећу се од 80,00 mnnv - 87,00 mnnv, при чему је у циљу одбране од високих вода шири простор раније насипан.

Апсолутне висинске коте у зони Урбанистичког пројекта (УП-а) крећу се од 83,80 mnnv до 84,30 mnnv, при чему се природна површина терена раније налазила на висини од око 81,00 mnnv.

У садашњим условима, на самој микролокацији нема површинских токова.

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

Булбударски поток је спроведен у колектор дуж Цвијићеве улице.

В.2.1.2. ГЕОЛОШКИ САСТАВ ТЕРЕНА

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

Неогени седименти представљени су лапоровито-глиновитим наслагама панонске старости (M₃²LG) који се налазе на дубинама од 60,00 mnnv до 82,00 mnnv на ширем простору, а у зони Урбанистичког пројекта (УП-а) треба очекивати око коте 65,00 mnnv до 70,00 mnnv.

Квартарни седименти ($Q_{2,1}$), чија се дебљина креће око 12,00 до више од 15,00 m од површине терена на ширем простору, представљени су терасним седиментима (at_1) и делувилално-пролувилалним седиментима (dpr) који се налазе у подини терасних седимената.

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

B.2.1.3. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКЕ И ХИДРОГЕОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ТЕРЕНА

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

У предметном терену је формирана слободна издан збијеног типа која је у хидрауличкој вези са Дунавом, те се прихрањивање ове издани врши делом дренаирањем подземне воде из правца падине у залеђу, делом инфилтрирањем атмосферилуја (на простору који није под урбанизацијом), а делом "губицима" из водоводне и канализационе мреже.

Ниво подземне воде у току фебруара 1993. год. утврђен је на око 4,00 m до 5,50 m од површине терена на коти од 78,00 mпv до 80,00 mпv у терасним седиментима, што потврђује чињеницу да је терен насипан у циљу одбране од високих нивоа подземних вода и да је под знатним утицајем подземних вода са падине.

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

B.2.1.4. СТАБИЛНОСТ ТЕРЕНА

Инжењерскогеолошки услови изградње објекта на предметном терену су следећи:

- Према познатим подацима о пројектованом пословном објекту да се планира укопавање око 10,00 m од површине терена (три подземне етаже) и анализи резултата постојећих геотехничких истраживања, треба очекивати да ће се контакт објекат-терен остварити на слоју прашинастих глина (pgl);
- Слој прашинастих глина (pgl) представља условно повољну геотехничку средину за фундаирање објекта и при извођењу земљаних радова због високог нивоа подземне воде;
- Извођење земљаних радова биће отежано због сталног присуства подземне воде;
- Све ископе обавезно штитити адекватним заштитним конструкцијама;
- Обавезна је апсолутна заштита објекта од подземних вода;
- Због разблажености потребно је извршити стабилизацију - побољшање темељног тла а самим тим се постиже и већа носивости и смањена слегања;
- У зависности од хидролошке године треба очекивати осциловање нивоа подземне воде;
- Према планираној коти фундаирања будућег објекта (око 10,00 m од садашње површине терена), контакт објекат - терен би се остварио у нивоу подземне воде, око 5,00 m воденог стуба;
- За потребе изградње планираног објекта изводио би се ископ у оквиру којег би дошло до формирања страна висине 10,00 m у односу на садашњу површину терена;
- За безбедно извођење објекта неопходна је заштита ископа и обезбеђење суседних објеката како не би дошло до истискања подтла испод објеката у ископ и угрожавања стабилности постојећих објеката, падине и безбедности радника;
- Зидове ископа темељне јаме треба радити под заштитном конструкцијом од површине терена како би се спречило да се стање стабилности на терену и код суседа, око габарита будућег објекта, ископом и изградњом не ремети;
- У току вршења ископа неопходно је обарање нивоа подземне воде;
- За обарање нивоа препоручују се дренажни бунари;
- При снижавању нивоа подземне воде водити рачуна да се обарање нивоа подземне воде негативно не одрази на суседне објекте;
- Са планираном котом фундаирања објекта, контакт објекат - терен би се остварио у нивоу подземне воде те је неопходна апсолутна хидротехничка заштита објекта;
- Израда хидротехничке заштите објекта односно апсолутне хидроизолације дела објекта који ће се налазити у зони осцилација нивоа подземне воде, проистиче из хидрогеолошког модела терена који указује на висок ниво подземне воде, његову хидрауличку везу са Дунавом и прихрањивање са падине;

- Начин заштите ископа и постојећих објеката (суседни објекти, тротоар, улица...), динамику извођења радова треба разрадити посебним Пројектом заштите темељног ископа и суседних објеката у даљој АГ пројектној документацији;
- Пре израде Пројекта заштите темељног ископа и суседних објеката обавезно утврдити стање суседних објеката;
- Контакт темељ - тло извести дебљим шљунчаним тампоном уз прописно збијање и уз претходну стабилизацију подтла слојем ломљеног камена (кречњаком, не серпентинитом) у дебљини све док камен више не утања у тло, при чему збијање вршити ваљањем, не вибрирањем;
- Средине у којима ће се вршити темељни ископ по GN-200 припадају II категорији земљишта уз врло отежане услове кад се зађе у ниво подземне воде;
- Уколико се пројектанти одлуче за варијанту дубоког фундирања, на шиповима, неопходно их је ослонити у слој лапоровитих глина које су у зони предметне локације очекују на дубинама од 65,00 mпв до 70,00 mпв.

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

За следеће фазе пројектовања неопходно је извести Законом прописана геотехничка истраживања и испитивања на предметној локацији и на основу њих дефинисати геотехничке условности изградње предметног стамбено-пословног објекта за потребе Пројекта за грађевинску дозволу (ПГД).

В.2.2. ЗАШТИТА КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Са аспекта заштите културних добара, сходно Закону о културним добрима (Сл. гласник РС, бр. 71/94, 52/11 и 99/11), простор обухваћен Урбанистичким пројектом (УП-ом) није утврђен за културно добро, не налази се у оквиру просторне културно историјске целине, не ужива претходну заштиту, не налази се у оквиру претходно заштићене целине и не садржи појединачна културна добра.

Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошке остатке, Извођач радова је дужан да одмах, баз одлагања, прекине радове и обавести Завод за заштиту споменика културе града Београда, као и да предузме мере да се налаз не уништи, не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен а све сходно одредбама чл. 109. Закона о културним добрима (Сл. Гласник РС, бр. 71/94, 52/11 и 99/11).

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

В.2.2.1. АРХЕОЛОШКО НАСЛЕЂЕ

У случају да се приликом земљаних радова током грађења наиђе на археолошке остатке или налазе, Инвеститор и Извођач радова дужни су да све радове обуставе и о томе обавесте Завод за заштиту споменика културе града Београда, те с тим у вези и предузму све мере да се налаз не уништи и не оштети, као и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све сходно одредбама чл. 109. Закона о културним добрима (Сл. Гласник РС, бр. 71/94, 52/11 и 99/11).

/Услови заштите културног наслеђа,
Завод за заштиту споменика културе града Београда,
1042/18 од 31. децембра 2018. године /

В.2.3. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

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

- Извршити детаљна инжењерскогеолошко-геотехничка и хидрогеолошка истраживања на предметном простору, у складу са одредбама Закона о рударству и геолошким истраживањима (Сл. гласник РС, бр. 101/15 и 95/18), а у циљу утврђивања адекватних услова изградње планираног стамбеног објекта и броја подземних етажа;
- Капацитет нове изградње у тврдити са капацитетима постојеће комуналне инфраструктуре, односно могућим додатним оптерећењем исте новопланираном изградњом;
- Испуњење минималних захтева у погледу енергетске ефикасности планираног објекта, при његовом пројектовању, изградњи, коришћењу и одржавању, у складу са законом;

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

У циљу заштите вода и земљишта:

- Прикључење објекта на комуналну инфраструктуру;
- Сепаратно, тј. одвојено прикупљање условно чистих вода (са кровних и слободних површина) и отпадних вода (зауљених вода из гараже, паркинг површина и санитарних отпадних вода);
- Изградњу саобраћајних и манипулативних површина од водонепропусних материјала отпорних на нафту и нафтне деривате, са ивичњацима којима се спречава одлив воде са истих на околно земљиште приликом њиховог одржавања или за време падавина;
- Потпуни контролисани прихват зауљене воде из гараже и са наведених саобраћајних и манипулативних површина, њихов предtretман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у градску канализацију;
- Квалитет отпадних вода, који се након третмана, контролисано упушта у реципијент мора да задовољава критеријуме прописане Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање (Сл. гл. РС, бр. 67/11, 48/12 и 1/16); учесталост чишћења сепаратора и одвожење талога одредити током његове експлоатације и организовати искључиво преко овлашћеног лица;

У циљу заштите ваздуха:

- Централизован начин загревања објекта;
- Коришћење расположивих видова обновљиве енергије за загревање и хлађење објекта, као што су хидрогеотермална енергија (уградња топлотних пумпи), соларна енергија (постављање фотонапонских соларних ћелија и соларних колектора на кровним површинама и сл.);
- Озелењавање слободних и незастртих површина на парцели, као и надземних делова објекта, у циљу побољшања микроклиматских услова и смањења загађености ваздуха околног простора;
- озелењавање паркинг површина дрворедним садницама високих лишћара;

У циљу заштите од буке:

- Одговарајуће грађевинске и техничке мере за заштиту од буке којима се обезбеђује да бука емитована из техничких и других делова планираног објекта, не прекорачује прописане граничне вредности у складу са Законом о заштити од буке у животној средини (Сл. гл. РС, бр. 36/09 и 88/10) и Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини (Сл. гл. РС, бр. 75/10);
- Примену грађевинских и техничких мера звучне заштите којима ће се бука у стамбеним јединицама, свести на дозвољени ниво, а у складу са Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Акустика у зградарству) СРПС У.Ј6.201:1990.

У подземним етажама намењеним гаражирању возила обезбедити:

- Систем принудне вентилације, при чему се вентилациони одводи морају извести у слободну струју ваздуха;
- систем за филтрирање отпадног ваздуха из гараже, уградњом уређаја за пречишћавање – отпашивање димних гасова до вредности излазних концентрација прашкастих материја прописаних Уредбом о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздуху из стационарних извора загађивања, осим постројења за сагоревање (Сл. Гласник РС, бр. 111/15);
- Систем за контролу ваздуха у гаражи;
- Систем за праћење концентрације угљенмоноксида са аутоматским укључивањем система за одсисавање;
- Континуиран рад наведених система у случају нестанка електричне енергије уградњом дизел агрегата одговарајуће снаге и капацитета (размотрити могућност коришћења агрегата на биодизел или гас).

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

- Дизел агрегат сместити на гумирану подлогу, како се не би преносиле вибрације на објекат;

- Резервоар за складиштење лаког лож уља, за потребе рада дизел агрегата, сместити у непропусну танквану, чија запремина мора да буде за 10% већа од запремине резервоара; планирати систем за аутоматску детекцију цурења енергента;
- Издувне гасове из дизел агрегата извести ван објекта, у слободну струју ваздуха.

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

- Праћење квалитета и количине отпадне воде пре упуштања у реципијент, у складу са одредбама Закона о водама (Сл. гл. РС, бр. 30/10, 93/12, 101/16 и 95/18) и Правилника о начину и условима за мерење количине и испитивање квалитета отпадних вода и садржини извештаја о извршеним мерењима (Сл. гл. РС, бр. 33/16);
- Праћење емисије загађујућих материја у ваздух, на издувним каналима система за принудну вентилацију, током пробног и редовног рада гараже, у складу са одредбама Закона о заштити ваздуха (Сл. гл. РС, бр. 36/09, 10/13), Уредбе о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха (Сл. гласник РС, бр. 11/10, 75/10 и 63/13) и Уредбе о мерењима емисија загађујућих материја у ваздух из стационираних извора загађивања (Сл. гл. РС, бр. 5/16);

Обезбедити посебне просторе и довољан број контејнера/посуда за прикупљање, привремено складиштење, одвожење отпада искључиво у оквиру предметне парцеле на начин којим се спречава његово расипање, и то:

- Рециклабилног отпада (папир, стакло, лименке, ПВЦ боце и слично);
- Амбалажног отпада у складу са Законом о амбалажи и амбалажном отпаду (Сл. Гласник РС бр. 36/09);
- Употребљених филтера за пречишћавање отпадног ваздуха из гараже, комуналног и другог неопасног отпада, до предаје правном лицу које је овлашћено, односно које има дозволу за управљање наведеним врстама отпада;

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

- Сакупљање насталог отпада и његово разврставање у складу са извршеном класификацијом, односно одговарајућим даљим поступањем и потребом примене начела хијерархије управљања отпадом, (превенција и смањење, припрема за поновну употребу, рециклажа и остале операције поновног искоришћења, одлагање отпада);
- Извештај овлашћене лабораторије о испитивању и класификацији опасног отпада, као и отпада који према пореклу, саставу и карактеристикама може бити опасан отпад (присуство материја специфичног порекла и састава – потенцијално опасан отпад и сл.);
- Преузимање и даље управљање отпадом који се уклања искључиво преко лица које има дозволу да врши његово сакупљање и/или транспорт до одређеног одредишта односно до постројења које има дозволу за управљање овом врстом отпада (третман, односно складиштење, поновно искоришћење, одлагање);
- Вођење уредне евиденције о количинама, сваком транспорту и даљој предаји насталог отпада, у складу са законом, односно попуњавање Документа о кретању отпада који се чува најмање две године;
- Дефинисати посебне површине за сакупљање, разврставање и привремено одлагање грађевинског и осталог отпадног материјала, који настане у току извођења радова; обезбедити његову рециклажу и искоришћење или одлагање преко правног лица које је овлашћено, односно има дозволу за управљање овом врстом отпада;
- Произвођач отпада тј. Правно лице које ће изводити радове на уклањању постојећих објеката и/изградњи планираног објекта дужан је да сачини план управљања отпадом и организује његово спровођење у складу са законом: план управљања отпадом садржи нарочито: (1) податке о процењеној врсти, саставу и количинама отпада који настаје током уклањања; (2) поступке и начине раздвајања различитих врста отпада, посебно опасног и отпада који ће се поново користити; (3) начин привременог складиштења третмана односно поновног коришћења и одлагања отпада; (4) мере заштите од пожара и експлозија; (5) мере заштите животне средине и здравља људи и др.

/Решење о утврђивању мера и услова заштите животне средине,
Секретаријат за заштиту животне средине,
V-04 број: 501.2-285/2018 од 18. фебруара 2018. године./

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

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

- Урбанистичке параметре за изградњу објекта одредити према правилима уређења и грађења која су дефинисана важећим планом;
- Планирати минималан проценат уређених зелених површина на парцели мин. 10%;
- У озелењавању применити врсте које су отпорне на градске услове а по форми, колориту и др. задовољавају естетске вредности (декоративне). У складу са наменом планираних целина, предвидети тип и спратност засада;
- Озелењавање простора извршити применом аутохтоних, брзорастућих врста, које имају изражене естетске вредности, при чему избегавати врсте које су дефинисане као алергене (тополе и сл.), и инвазивне (багрем, кисело дрво и др.);
- Подизање зелених површина условити претходним инфраструктурним опремањем (прикључак на водоводну и канализациону мрежу) и ускладити са трасама подземних и надземних инсталација;
- Проценити и дефинисати нове (реалне) капацитете у односу на постојеће у погледу инфраструктурне опремљености и степена изграђености простора. Анализирати постојеће намене коришћења простора и новостворене услове животне средине, предвидети одговарајућа решења за санацију (реконструкцију, адаптацију, ревитализацију и сл.) и унапређење простора. Полазну основу за укупно планирање капацитета и параметара за изградњу прилагодити природним вредностима и реалним могућностима за инфраструктурну опремљеност;
- Укупну процентуалну заступљеност слободних зелених површина у оквиру граница плана задржати у постојећем износу уз могућност другачијег просторног распоређивања. Смањење зелених површина у централној градској зони није прихватљиво са аспекта заштите природе, с обзиром да је кроз различите Стратегије на нивоу града планирано процентуално увећање зелених површина различитих категорија и очување постојећих;
- Укупно пејзажно уређење простора, планирати на начин да се надовеже на зеленило околног простора и повеже у систем зеленила града;
- Предвидети потребу валоризације постојећих зелених површина, појединачних стабала и група стабала. Сва стабла вредна за заштиту дефинисати планским актом, адаптирати и просторно и функционално инкорпорирати у планирану концепцију система зеленила. Веће зелене површине очувати у постојећим границама уз процену за обнављањем;
- Дефинисати озелењавање слободног простора на савремен, стилски и функционалан начин у складу са архитектонским карактеристикама градске зоне. Биљни материјал може бити подређен естетској функцији, али је неопходно поспешити микроклиматске и друге еколошке функције (хладовина, свежина, увећање влажности ваздуха итд);
- Све површине, које су на било који начин деградиране грађевинским и другим радовима, морају се санирати након завршетка радова;
- Предвидети све мере заштите у акцидентним ситуацијама уз обавезу обавештавања надлежних институцијских служби и установа;
- Уколико се током радова наиђе на геолошко-палеонтолошке или менералошко-петролошке објекте, за које се претпоставља да имају својство природног добра, извођач радова је дужан да у року од осам дана обавести Министарство заштите животне средине, као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе, до доласка овлашћеног лица.

/Решење о утврђивању услова за заштиту природе,
Завод за заштиту природе Србије
03. бр. 020-3540/3 од 15. јануара 2019. године/

В.2.5. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА

Део блока обухваћен Урбанистичким пројектом (УП-ом) се налази у зони средње зоне сеизмичке угрожености.

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

В.2.6. ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА

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

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

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

У поступку издавања локацијских услова за пројектовање и прикључење објекта потребно је прибавити Услов са аспекта мера заштите од пожара и експлозија од стране надлежног органа, на основу којег ће се сагледати конкретни објекти, техничка решења, безбедносна растојања у складу са Уредбом о локацијским условима (Сл. Гласник РС, бр. 35/15 и 114/15).

/Услови МУП – Сектор за ванредне ситуације,
Управа за ванредне ситуације,
09/8 бр. 217-678/2018 од 05. децембра 2018. године/

В.2.7. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ

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

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

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

Сходно одредбама Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09 - испр, 64/10 – одлука УС и 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19) утврђује се обавеза пројектовања, изградње, коришћења и одржавања објеката у границама Урбанистичког пројекта (УП-а) на начин да се обезбеде прописана енергетска својства и следеће мере енергетске ефикасности:

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

- Неопходно је повећати топлотне добитке у објектима повољном оријентацијом објеката и коришћењем сунчеве енергије;
- У обликовању избегавати велику разуђеност објекта, јер разуђен објекат има неповољан однос површине фасаде према корисној површини основе, па су губици енергије велики;
- Оптимализовати величину прозора како би се смањили губици енергије, а просторије добиле довољно светлости;
- Максимално искористити природно осветљење;
- Зеленилом и другим мерама заштитити делове објекта који су лети изложени јаком сунчевом зрачењу;
- Употребљавати енергетски ефикасна расветна тела;
- Груписати просторије сличних функција и сличних унутрашњих температура, нпр. помоћне просторије оријентисати према северу;
- Користити обновљиве изворе енергије - сунчеву енергију помоћу стаклене баште, фотонапонских соларних ћелија, соларних колектора и сл;

В.2.8. УСЛОВИ ЗА ПРИСТУП И ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА

Регулациону линију и профил саобраћајница преузети из планске документације за наведено подручје.

Могуће је пројектовати један колски улаз/излаз на/са предметне парцеле са/на улицу Поречку.

Колске приступе остварити преко упуштеног ивичњака и ојачаног тротоара, како би пешачки саобраћај дуж Поречке улице остао у континуитету.

Колску рампу пројектовати иза тротоара, односно иза регулационе линије, са одређеним дозвољеним нагибом рампе од макс. 12% или 15% зукoliko су рампе грејане, независно да ли су отворене или затворене.

Праве рампе за кретање путничких возила пројектовати за излаз возила са мин. ширином траке од 2,75 m.

На кружним деловима рампи пројектовати одговарајућа проширења.

Све површине унутар парцеле и/или гараже, намењене кретању возила, морају задовољавати услове проходности, у смислу ширина саобраћајних трака, радијуса кривина, нагиба и слободних висина, минимално за меродавно путничко возило димензија 4,3 x 1,6 m са висином до 1,5 m.

Број места за смештај путничких возила одредити према нормативима:

- за становање мин. 1,1 ПМ / 1 стамбеној јединици;
- за пословање мин. 1 ПМ / 60 m² НГП;

Сва паркинг места и простор за маневрисање обезбедити на припадајућој парцели, како за површинско паркирање у оквиру парцеле тако и за паркирање у оквиру гараже.

Улазак/излазак возила у и из објекта пројектовати ходом унапред.

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

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

За управна паркинг места, простор за маневрисање пројектовати са мин. ширином од 5,4 m, а паркинг места:

- за гаражни бокс: димензија не мањих од 2,7 x 5,5 m;
- за паркинг (гаражна) места са једностраном препреком: димензија не мањих од 2,4 x 4,8 m;
- за паркинг (гаражна) места са двостраном препреком: димензија не мањих од 2,5 x 4,8 m;
- за паркинг (гаражна) места без бочних препрека: димензија не мањих од 2,3 x 4,8 m.

Објекте са десет и више станова пројектовати тако да се свим корисницима, а нарочито особама са инвалидитетом, деци и старим особама, омогући несметан приступ, кретање, боравак и рад, те за наведене објекте обезбедити мин. 5% паркинг места за хендикепирана и инвалидна лица, прописаних димензија.

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

Паркинг места пројектована под углом од 90° и простор за маневрисање возила пројектовати са мин. нагибом до 5%, осим у зони паркинг места за особе са инвалидитетом која морају бити пројектована у хоризонталном положају, никад на уздужном нагибу.

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

Паркинг места за особе са инвалидитетом пројектовати димензија 3,7 x 4,8 m, односно 5,9 x 5,0 m.

Гаражу у коју се смештају путнички аутомобили пројектовати са светлом висином већом или једнаком 2,2 m.

Паркинг места са механизмима за паркирање пројектовати на независном систему паркирања тако да свако возило, у сваком тренутку може да уђе/изађе са/на паркинг место.

Приликом пројектовања гараже неопходно је испунити све саобраћајне и противпожарне прописе.

Пешачке комуникације пројектовати 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 (Сл. Гласник РС бр. 22/15).

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

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

Места за смештај контејнера планирати ван јавних саобраћајних површина.

Отпадну воду из гараже пре упуштања у градску кишну канализацију, контролисано прикупити и пропустити кроз сепаратор.

У нивелационом смислу поштовати нивелацију улица на које се наслања простор у границама ових услова.

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

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

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

Ускладити постојеће и нове инсталације кроз синхрон план.

Предметни пројекат урадити у складу са Законом о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09 - испр, 64/10 – одлука УС и 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19).

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

/Саобраћајни услови,
Секретаријата за саобраћај – Одељење за планску документацију,
IV-08 бр. 344.5-466/2018 од 25. децембра 2018. године /
ЈКП Београд пут,
V 48899-1/2018 од 11. децембра 2018. године /

B.2.9. ЗЕЛЕНИЛО

У складу са правилима грађења за слободне и зелене површине, дефинисаним важећим планским документом Планом генералне регулације (ПГР-ом) грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I-XIX) (Сл. лист Града Београда бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17), проценат зелених и слободних површина на парцели је мин. 40%, изузетно 30%, уколико је проценат комерцијалних садржаја већи од 50% укупне БРГП.

Минимални проценат незастртих зелених површина у директном контату са тлом, без подземних објеката или делова подземних објеката износи 10%.

На предметној парцели нису присутне јавне зелене површине.

Приликом избора садног материјала, изабрати репрезентативне и школоване саднице високе дрвенасте вегетације (листопадна и четинарска), лисно декоративне и цветне форме листопадног и зимзеленог жбуња, сезонско воће и травнате површине.

Могуће је озелењавање равних кровова надземних објеката на минимално 30,00 см земљишног супстрата, применом биљног материјала са минималним потребама у погледу услова станишта.

Нивелационо-регулационим решењем обезбедити 1-2% пада терена, стазама и платоима, чиме се омогућава нормална дренажа површинских вода ка околном порозном земљишту или кишној канализацији, за шта је неопходно обезбедити дренажне елементе.

У погледу обезбеђења приступа лицима са инвалидитетом, уз степенишне просторе планирати одговарајуће рампе са максималним нагибом 8%.

Нивелацију пешачких стаза и пролаза радити такође у складу са важећим прописима о кретању лица са инвалидитетом.

Материјализацију слободних застртих површина ускладити са архитектуром објекта.

Пожељно је користитиполупорозне материјале за поплочавање.

Формирати мање амбијенталне просторе за боравак станара (ограничено коришћење) објекта, опремљене одговарајућим мобилијаром.

/Услови
ЈКП Зеленило-Београд,
33268/1 од 15. јануара 2019. године/

В.2.10. УСЛОВИ ЗА ЕВАКУАЦИЈУ ОТПАДА

За одлагање комуналног отпада из планираног објекта на предметном простору, неопходно је набавити 6 (шест) судова, контејнера, запремине 1.100 l и габ. димензија 1,37x1,20x1,45 m.

Према Одлуци о одржавању чистоће (Сл. лист града Београда, бр. 42/12 и 31/13), контејнери морају бити постављени изван јавне саобраћајне површине, у оквиру граница парцеле између регулационе и грађевинске линије, са обезбеђеним директним и неометаним прилазом за раднике ЈКП Градска чистоћа.

За смештај контејнера може се изградити смећара или одредити посебан простор у гаражном делу објекта или на приземној етажи, при чему је неопходно да се, у складу са важећом законском регулативом, обезбеди прилаз за раднике ЈКП Градска чистоћа.

Смећара се гради као засебна, осветљена затворена просторија, без прозора, са једним точећим местом са славином и холендером и сливником повезаним на канализациону мрежу, ради лакшег одржавања хигијене тог простора.

Комуналним радницима није дозвољен улаз на подземну етажу, па уколико се предвиди такво решење, потребно је, у складу са важећом законском регулативом, обезбедити одговорна лица која ће, у доба доласка комуналног возила за одвоз смећа, изгурати контејнере на слободну површину испред објекта, ради пражњења, и, по обављеном послу, вратити исте на почетну позицију.

Ручно гурање контејнера обавља се по равној, избетонираној подлози и обавља се по равној подлози, без степеника.

На том путу не смеју бити паркирана возила која могу ометати њихово пражњење.

Локацију судова за смеће треба, приказати у пројектној документацији, а, при техничком пријему, неопходно је присуство стручне екипе ЈКП Градска чистоћа, која ће утврдити да ли су судови набављени у потребном броју и постављени у складу са издатим условима, како би објекат био укључен у оперативни систем за изношење смећа.

В.2.11. УСЛОВИ ЗА КРЕТАЊЕ ОСОБА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ

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

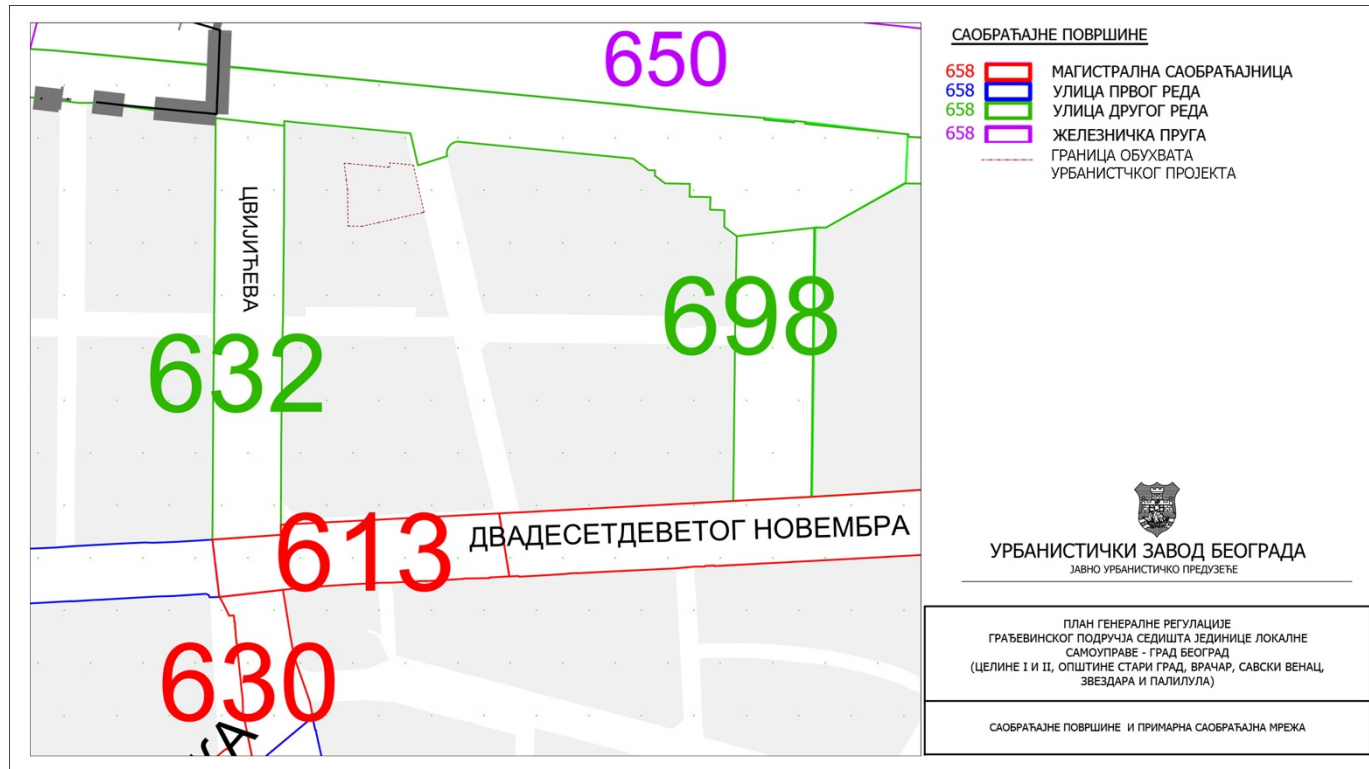
В.2.12. УСЛОВИ ЗА ЦИВИЛНУ ЗАШТИТУ ЉУДИ И ДОБАРА

У складу са Законом о изменама и допунама Закона о ванредним ситуацијама (Сл. Гласник РС бр. 111/09, 92/11, 93/12) приликом изградње објеката са подрумским етажама над продрумским просторијама пројектована је ојачана плоча која може да издржи урушавање објекта.

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

В.3.1. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

Према важећем планском документу, Плану генералне регулације (ПГР-у) грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I-XIX) (Сл. лист Града Београда бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17) и графичком прилогу бр. 3-4 - Саобраћајне површине и примарна саобраћајна мрежа, јавна саобраћајна површина у контактном делу простора обухваћеног Урбанистичким пројектом (УП-ом) је Поречка улице која припада секундарној уличној мрежи, док улице Ђуре Ђаковића и Цвијићева, која се налази у непосредном окружењу, представљају улице другог реда, док булевар деспота Стефана има ранг магистралне саобраћајнице.



Прилог 5: Саобраћајне површине и планирана саобраћајна мрежа

Простор обухваћен Урбанистичким пројектом (УП-ом) припада делу блока, који је оивичен регулационом линијом ка Поречкој улици.

Постојећи попречни регулациони профил Поречке улице у зони обухвата Урбанистичког пројекта (УП-а) је ширине од 18,00 m до 18,20 m и садржи две коловозне траке ширине по 3,10 m, обостране тротоаре ширине од 4,65 m и 2,25 m и означене паркинг просторе дубине 5,00 m намењене управном паркирању на парној страни Поречке улице, наспрам зоне обухвата Урбанистичког пројекта (УП-а).

В.3.1.1. ПРИСТУП ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

Пешачки и колски приступи грађевинској парцели ГП1, која је формирана од дела катастарске парцеле КП 70/3 КО Палилула, на основу Потврде ПП бр. IX-07 350.15-12/2019 од 24. фебруара 2019. године, намењеној изградњи интерполованог, двострано оријентисаног, стамбено-пословног објекта „GRAMAX“, у улици Поречкој бр. 15, на територији ГО Палилула у Београду, су остварени преко Поречке улице.

Стамбено-пословном објекту „GRAMAX“ се са грађевинске парцеле ГП1, која је формирана од дела катастарске парцеле КП 70/3 КО Палилула, на основу Потврде ПП бр. IX-07 350.15-12/2019 од 24. фебруара 2019. године, може директно приступити преко 3 (три) пешачка и 2 (два) колска приступа.

У односу на укупан број пешачких приступа самом објекту, 1 (један) пешачки приступ, намењен је урбаној функцији становања и позициониран је ка Поречкој улици, док су 2 (два) пешачка приступа намењена урбаној функцији пословања и један је позициониран је уз колски коридор, а други је позициониран ка Поречкој улици.

У односу на укупан број колских приступа самом објекту, 2 (два) колска приступа, намењена остваривању неопходне комуникације са подземном гаражом објекта, остварена су преко дворишне саобраћајнице и колског коридора, којим се уједно остварује и директна веза дворишног дела грађевинске парцеле ГП1 са улицом Поречком.

Ширина колског приступа, односно улазно-излазног коридора којим се остварује директна веза дворишног дела грађевинске парцеле ГП1 са улицом Поречком је 5,50 m.

В.3.1.2. СИСТЕМ ЈАВНОГ ГРАДСКОГ ПРЕВОЗА

У непосредној зони обухвата претметног Урбанистичког пројекта (УП-а) не саобраћа ниједна линија ЈГП-а, нема аутобуских стајалишта јавног градског превоза, нити постоје објекти инфраструктуре у функцији јавног градског превоза.

У Поречкој улици не планира се увођење јавног градског превоза, нити изградња било каквих објектас инфраструктуре у функцији јавног градског превоза.

Секретаријат за јавни градски превоз нема посебних саобраћајно-техничких услова за изградњу и прикључење предметног стамбено-пословног објекта на наведеној локацији.

/Услови,
Секретаријата за јавни превоз,
XXXIV-03 бр. 346.8-53/2018 од 14. децембра 2018. године/

В.3.2. ИНФРАСТРУКТУРНЕ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТИ

В.3.2.1. ВОДОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

На Ситуационом плану постојеће водоводне мреже из ГИС-а учртана је постојећа водоводна мрежа:

- Цевовод Ø80 mm од ливено-гвозденог материјала, цевовод I висинске зоне у улици Поречка;

Неопходни капацитети за потребе изградње стамбено-пословног објекта „GRAMAX“ јесу:

- Планирана санитарна потрошња за комерцијалне просторе износи 0,31 l/s;
- Планирана санитарна потрошња за стамбени део износи 3,85 l/s;
- Планирана санитарна потрошња за топлотну подстаницу износи 0,25 l/s;
- Планирана потрошња за унутрашњу хидрантску мрежу износи $q=7,50$ l/s;
- Планирана потрошња за спринклер инсталације износи $q=16,67$ l/s;
- Водомер за санитарну потрошњу за комерцијалне просторе Ø25mm;
- Водомер за санитарну потрошњу за стамбени део износи Ø25mm;
- Водомер за топлотну подстаницу Ø15mm;
- Водомер за хидрантску мрежу и спринклер инсталације Ø80mm.

Постојећа водоводна мрежа не задовољава потребе објекта.

За прикључење стамбено-пословног објекта „GRAMAX“ потребно је Урбанистичким пројектом (УП-ом) предвидети наставак започете нове уличне водоводне мрежу I висинске зоне београдског водоводног система мин Ø150 mm, од започете нове постојеће водоводне мреже Ø150 mm у улици Поречкој.

Пројектовање и извођење уличне водоводне мреже је у надлежности Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда.

Пречник прикључка стамбено-пословног објекта „GRAMAX“ са мреже Ø150mm је Ø100mm.

Кроз израду Урбанистичког пројекта (УП-а) дефинисати начин и место прикључења будућег стамбено-пословног објекта „GRAMAX“, усаглашен са саобраћајним решењем, колским приступом, паркирањем, грађевинском линијом објекта, регулационом линијом објекта, регулационом линијом парцеле.

За водомерни шахт, обезбедити несметан приступ за одржавање и читавање потрошње ван колског приступа и места за паркирање, водећи рачуна о регулационој и подземној грађевинској линији.

За различите категорије потрошача предвидети раздвојене инсталације и посебне главне водомере (санитарна потрошња засебно за стамбени и пословни део, хидрантска мрежа и спринклер инсталације, топлотна подстанција).

Прикључење објекта на водоводну мрежу вршити искључиво према техничким условима ЈКП Београдски водовод и канализација.

/Технички услови за водоводну мрежу,
ЈКП Београдски водовод и канализација,
Н/8 од 01. фебруара 2019. године/

В.3.2.2. КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

Обухват предметног Урбанистичког пројекта (УП-а) припада Централном систему Београдске канализације, на делу система где је каналисање засновано према општем принципу каналисања.

У обухвату предметног Урбанистичког пројекта (УП-а) постоји градска канализација општег система.

Када се буду стекли услови за сепарациони систем каналисања у Поречкој улици ће бити изграђен фекални канал мин. Ø 250 mm и кишни канал мин. Ø 500 mm.

Кроз Урбанистички пројекат (УП) дефинисати начин и место прикључења будућег објекта, усаглашен са саобраћајним решењем - колским приступом, паркирањем, грађевинском линијом објекта, регулационом линијом парцеле, елементима уређења (пешачком приступу, зеленилу).

Приликом изградње објекта не сме се угрозити стабилност и функционалност објекта канализације.

Планиране објекте поставити на адекватном одстојању како се не би оштетили објекти канализације.

Постојећој канализационој мрежи која остаје у функцији градског система мора се обезбедити приступ возилима надлежне комуналне куће за потребе текућег одржавања у сваком тренутку.

На местима шахтова не смеју се планирати паркинг места.

Прикључак и интерну канализацију димензионисати на основу хидрауличног прорачуна и потреба објекта, с тим да пречник цеви не може бити мањи од Ø 150 mm.

Гранични силаз треба поставити до 1.5 m унутар регулационе линије и он мора да буде приступачан возилима ЈКП Београдски водовод и канализација ради одржавања.

Прикључење на канализациону мрежу, вршити преко прописно пројектованог прикључка, директно на улични силаз, са падом 2-6% и са каскадом од 60 cm до 300 cm у граничном ревизионом силазу.

Такође је неопходно водити рачуна да буде омогућено гравитационо одвођење отпадних вода са етажа на којима су предвиђени санитарни чворови.

Уколико не постоје могућности за гравитациони одвод из подземних етажа, прикључење најниже етаже вршити препумпавањем на интерну мрежу (обавезан је шахт за умирење енергије), а пре граничног реверзионог силаза.

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

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

/Технички услови за канализациону мрежу,
ЈКП Београдски водовод и канализација
О/6 од 07. фебруара 2019. године/

В.3.2.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

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

- Планирана једновремена вршна снага: $P_j = 260 \text{ kW}$;

Напајање електричном енергијом постојећих и планираних потрошача вршиће се из постојеће ТС 10/0,4 kV „Поречка 4“ (рег бр. Б-633), након њене реконструкције.

За потребе прикључења објекта на електро-енергетски дистрибутивни систем потребно је спровести следеће:

- Реконструисати постојећу трансформаторску станицу 10/0,4 kV „Поречка 4“ (рег бр. Б-633), заменом постојеће нисконапонске табле новом, са дванаест 1 kV извода, уз прилагођење све опреме у ТС;
- Изградити 2 (два) 1 kV вода од реконструисане ТС из претходне тачке до две КПК на предметном објекту;
- Користити 1 kV водове типа и пресека: XP00-AS(J) 3x1x150+70 mm²;
- За напајање лифтова и хидроцила предвидети засебне КПК;
- Предвидети постављање кабловске канализације од КПК предметних објеката до јавне површине;

Измештање и заштита постојећих електроенергетских објеката:

Објекти напонског нивоа 10 и 1 kV:

- Уколико се при извођењу радова на изградњи нових или реконструкцији постојећих објеката, угрожавају постојеће деонице 10 и 1 kV водовода и уколико није могуће обезбедити прописима предвиђене сигурносне висине и растојања, водове је потребно изместити и заштитити;
- У траси вода не смеју да се налазе објекти који би угрожавали електроенергетски вод или онемогућавали приступ воду;
- При укрштавању и паралелном вођењу каблова са другим инсталацијама поштовати прописима предвиђена сигурносна растојања и углове укрштања;
- Уколико је потребно измештање 10 и 1 kV кабловских водова користити проводнике одговарајућег типа и пресека у складу са важећим техничким прописима и препорукама ЕПС дистрибуције;
- Задржати све електричне везе између постојећих електроенергетских објеката чије је измештање потребно;
- За прелазак саобраћајнице постојећих водова обезбедити резерву у кабловицама и то за водове 10kV 100% резерву, а за водове 1kV 50% резерву. Користити отворе кабловске канализације пречника Ø100mm;
- Радове у близини каблова вршити ручно или механизацијом која не изазива оштећење изолације и оловног плашта;
- При извођењу радова заштитити постојеће кабловске водове од механичког оштећења;
- Заштита од напона корака и додира и заштитна мера од електричног удара треба да буде усаглашена са важећим прописима и препорукама из ове области и Интерним стандардима ЕПС дистрибуције;
- Потребне радове у вези са заштитом и измештањем наведених електроенергетских водова извести у складу са важећим техничким прописима и препорукама, као и Интерним стандардима ЕПС дистрибуције;

- Уколико се угрожавају постојеће ТС 10/0,4 kV у оквиру предметног подручја, и уколико није могуће обезбедити прописима предвиђене сигурносне висине и растојања, водове је потребно изместити и заштитити;
- У траси вода не смеју да се налазе објекти који би угрожавали електроенергетски вод или онемогућавали приступ воду;

Извођење радова вршити из присуство надлежних служби ЕПС Дистрибуције.

/Технички услови,
ЕПС Дистрибуција,
7762/18 од 30. јануара 2019. године/

В.3.2.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

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

Реализација GPON технологије у топологији FTTH (Fiber To the Home) подразумева полагање приводног оптичког кабла и изградњу оптичке инсталације до сваке стамбене јединице.

За потребе полагања приводног ТК кабла, тј. за реализацију планиране ТК мреже у оквиру Урбанистичког пројекта (УП-а) потребно обезбедити приступ планираном објекту путем ТК канализације, потребно је обезбедити трасу-коридор за провидну ТК канализацију једне ПВЦ цеви Ø 110 mm од границе парцеле према Поречкој улици, до предметног објекта са изградњом 1 или више провидних окана.

Потребно је обезбедити простор у техничкој просторији , у првој подземној етажи , за смештај тк опреме – indoor кабинета површине 2,00-4,00 m².

Планира се да приступна ТК мрежа буде подземна, потребно је обезбедити приступ планираном комплексу путем ТК канализације.

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

ТК канализацију планирати у слободној површини уз предвиђен коридор за планирану ТК канализацију.

Планиране трасе будућих комуналних инсталација, морају бити постављене на прописаном растојању у односу на трасе постојећих ТК објеката.

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

У складу са горе наведеним условима, потребно је урадити синхрон план подземних инсталација, којим ће се обухватити постојећа тк канализација и предвидети коридор за планирану тк канализацију.

/Услови,
Телеком Србија,
10227/1-2019 од 09. јануара 2019. године /

В.3.2.5. ТОПЛОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

Предметна локација обухваћена Урбанистичким пројектом (УП-ом) припада грејном подручју ТО Дунав, магистрала М1.

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

Испорука топлотне енергије ЈКП Београдске електране врши се у складу са Правилима о раду дистрибутивних система (Сл. лист града Београда бр. 54/14), сходно Техничким упутствима за режиме рада система даљинског грејања датим у Поглављу 8, делу Прилози и упутства у Прилогу 6:

- Грејање:

1. Температура: 120/55 °C;
2. Називни притисак: NP 25;
3. Повезивање корисника: индиректно, преко измењивачких топлотних подстанци;
4. Период испоруке енергије: током грејне сезоне;
5. Потрошачи: грејање, вентилација без припреме потрошне топле воде;
6. Перспективно: без прекида рада/, целодневни рад – 24 часа дневно;

- Потрошна топла вода:
 1. Температура: 65/22 °C;
 2. Називни притисак: НП 25;

За планирани стамбено-пословни објекат „GRAMAX“ постоји могућност прикључења на систем даљинског грејања из правца Поречке улице са постојећег дистрибутивног топловода Ø168.3/4.5 постављеног у бетонском каналу Тип IV, такође учтано у катастар водова – Палилула 42.

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

Подстанци предвидети у подрумској етажи, у делу објекта најближе постојећем/планираном топловоду.

Просторију ПС за смештање комплетне инсталације, у зависности од капацитета подстанции, предвидети у складу са Правилима о радудистрибутивних система.

Просторија подстанции треба да има обезбеђене прикључке за воду, струју и канализацију, као и несметан приступ за уношење и изношење опреме.

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

/Технички услови,
ЈП Београдске електране,
II-11304/2 од 11. јануара 2019. године/
V.3.2.6. ГАСОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

У обухвату Урбанистичког пројекта (УП-а) ЈП Србија гас нема изграђених гасовода, гасоводних објекта који су у експлоатацији.

У непосредној близини предметног УП-а, у надлежности ЈП Србија гас, је следећи гасни објекат:

- Дистрибутивни гасовод од челичних цеви, максималног радног притиска (MOP) 16 bar, ГМ 05-04, пречника ϕ 406 mm;

У складу са достављеним подацима потребно је предвидети у оквиру Урбанистичког пројекта (УП-а) изградњу:

- Прикључног гасовода од челичних цеви MOP 16 bar од места прикључења на постојећи дистрибутивни гасовод ГМ 05-04 до будуће мерно регулационе станице (MPC).
- MPC капацитета $Q=125\text{m}^3/\text{h}$, двостепене редукције 16/4/ p_{iz} bar (где је p_{iz} у складу са потребама будућег потрошача).
- Групног гасног прикључка од мерно регулационе станице до мерних сетова.
- Мерних сетова потребног капацитета тако да сваки власник просторне целине (стамбене или пословне) у објекту има посебно мерење потрошње гаса.
- Унутрашњих гасних инсталација.

Гасоводе планирати у регулационом појасу саобраћајница, у јавном земљишту, у зеленим површинама или тротоарима, и трасе синхронизовати са осталим инфраструктурним водовима.

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

При избору трасе гасовода мора се осигурати:

- Да гасовод не угрожава постојеће или планиране објекте, и планирану намену коришћења земљишта;

- Рационално коришћење подземног простора и грађевинске површине;
- Испуњеност услова у погледу техничких захтева других инфраструктурних објеката;
- Усклађеност са геотехничким захтевима.

/Технички услови,
Србија Гас,
07-07/28784 од 18. јануара 2018. године/

В.3.3. ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

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

В.3.4. ЈАВНЕ СЛУЖБЕ, ЈАВНИ ОБЈЕКТИ И КОМПЛЕКСИ

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

В.4. ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ (ИДР)

В.4.1. ОПШТЕ ОБЛИКОВНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ МОДЕЛА, КАРАКТЕРА И ФОРМЕ ОБЈЕКТА

Имајући у виду специфичност локације, њено непосредно окружење, инфраструктурне и супраструктурне појединости и посебно контекст будућег корпуса, двострано орјентисаног и интерполованог, приступило се изради Идејног архитектонског решења (ИДР-а) планираног стамбено-пословног објекта "GRAMAX" на грађевинској парцели ГП1, која је формирана од дела КП 70/3 КО Палилула, оријентисаној ка Поречкој улици, са кућним бројем у Ул. Поречка бр. 15, на територији ГО Палилула у Београду.

С обзиром да се ради о изузетно вредној локацији у смислу урбанистичких предуслова, било је неопходно пажљиво анализирати планирану интервенцију у овом простору, па је кроз утврђену методологију реализације, одабран тип пријемчиве интервенције у обухвату Урбанистичког пројекта (УП-а) који је обликовно, структурно, архитектонично, функционално и свакако контекстуално, на најсврхисходнији могући начин, уклопљен у непосредно окружење микролокације.

Затечено окружење, одредило је полазну платформу приликом пројектовања новог објекта, који је настављен у линеарном низу већ позиционираних објеката у изузетно креативном маниру, на адекватан начин, композиционо и регулационо уклопљен.

Са обе стране објекта, како из Улице Поречка, тако и са дворишне стране, сходно установљеној урбанистичкој матрици и планској регулативи обезбеђено је повлачење објекта од регулационе линије (фасада према Поречкој), као и од задње границе катастарске парцеле (са стране унутрашњег дворишта), чиме су формиране приступне зоне испред објекта.

Приликом пројектовања Идејног решења архитектуре (ИДР-а) примењено је контрастно становиште, чиме је новопроектовани, интерполовани објекат значајно истакнут у односу на постојеће окружење.

Акцентован је просторни искорак, као део целине, новим "знаком", јасним наглашавањем елемената фасаде као обликовног модела, сменом пуног и празног, уз примену различитих дубинских формата истих, који су обезбедили формирање благе ритмичности која осликава карактер новопланираног објекта.

Унутрашња организација простора, значајно је утицала на ликовну и о обликовну артикулацију фасадних платна како према Поречкој улици, тако и према унутрашњем дворишту.

Фасадна платна интерполованог објекта су у потпуном складу са целокупном волуметријом јасно наглашеног фасадног "отвореног плана", волумена и фронта новопланираног објекта.

Идејним архитектонским решењем (ИДР-ом) планираног објекта датим кроз Урбанистички пројекат (УП), имајући у виду специфичност локације, њено непосредно окружење, инфраструктурне и супраструктурне појединости и посебно контекст будућег двострано орјентисаног и интерполованог корпуса, спроведена је урбанистичко-техничка, програмска, функционална и обликовна разрада за потребе струковне верификације Идејног архитектонског решења (ИДР-а) намењеног изградњи стамбено-пословног објекта "GRAMAX" на грађевинској

парцели ГП1, која је формирана од дела катастарске парцеле КП 70/3 КО Палилула, на основу Потврде ПП бр. IX-07 350.15-12/2019 од 24. фебруара 2019. године.

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

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

Идејним архитектонским решењем (ИДР-ом) обезбеђује се репрезентативни стамбено-пословни објект високог стандарда спратности 4По+Пр+9+Пс, са три пешачка и једним колским приступом, оријентисан ка саобраћајници Поречка.

Идејним архитектонским решењем (ИДР-ом) и примењеним архитектонским речником наглашена је обликовност корпуса, интегрисаног у растерну матрицу произишлу из реферисаних опсега и траса постојећих и планираних саобраћајница, двострано орјентисаног интерполованог корпуса, са утврђеним ритмом отвора, правилно позиционираним дуж уличног правца, уз подржавање успостављене матрице и диспозиције обликовних сегмената на објектима у контактної зони.

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

На тај начин је обликовност као пројектантски инструмент секвенционално градуирана, почев од приземне етаже, као тежег, стаменијег и постаменталнијег дела целине, у својој позиционој значајности, преко виших етажа које у свом тројству, чине тело објекта, оптималнијим и растерећенијим, до повучених етажа које склоп сопственом лакоћом, прозирношћу и растећеним обликовним елементима, спуштеним и до нанижих нивоа, архитектонско обликовање целине чине олакшаним, суптилнијим а свакако јединственим и компактним.

Грађевинска линија, паралелна је са регулацијом и наставља се на већ постојеће линије суседних објеката закључно са објектом на КП 75/1 КО Палилула, па тиме чини континуиран улични фронт.

Планирана намена објекта са пословањем у приземљу и на првом спрату и становањем на вишим етажама објекта, уклапа се у постојећи карактер непосредног окружења првенствено стамбено-пословног, а потом и јавног, културног и еколошког – Трга Републике, Калемегдана, Кнез Михајлове улице, Скадарлије, Народног позоришта, Народног музеја, Дунава, СЦ Ташмајдан, СЦ Милан Гале Мушкатиновић, Ботаничке баште.

Висина венца и врха/слемена објекта остварена Идејним архитектонским решењем (ИДР) двострано орјентисаног интерполованог стамбено-пословног објекта "GRAMAX" на грађевинској парцели ГП1, која је формирана од дела катастарске парцеле КП 70/3 КО Палилула, на основу Потврде ПП бр. IX-07 350.15-12/2019 од 24. фебруара 2019. године, у складу је са максималном висином венца и врха/слемена објекта опредељене Планом генералне регулације (ПГР-ом) грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I-XIX) (Сл. лист Града Београда бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17) за зону у оквиру које се налази предметна локација.

Резултат спроведене интервенције и инсистирања на просторном регулационом континуитету огледа се у јасно усаглашеној хоризонталној регулацији и уличном континуитету.

У обликовном смислу, од апсолутне висинске коте архитектонског венца новопроектваног стамбено-пословног објекта "GRAMAX", дефинисаног на апсолутној висинској коти од 114,45 mпв, односно на 30,65 m од коте приступне саобраћајнице, завршна етажа (повучена етажа (Пс)) се повлачи од регулационе равни у Ул. Поречка ка унутрашњости парцеле (у правцу Цвијићеве улице) за 1,78 m.

Из правца Поречке улице целокупан фасадни склоп остаје позициониран унутар угла од 57,00° који је формиран у односу на наспрамне фасадне равни, постављене у зони грађевинских линија, наспрамног постојећег и/или планираног грађевинског фонда.

У обликовном смислу из правца унутрашњег дворишта, у односу на задњу границу грађевинске парцеле ГП1, од етаже V до етаже IX, тј. од апсолутне висинске коте архитектонског венца објекта, дефинисаног на апсолутној висинској коти од 114,45 mпв, односно на 30,65 m од коте приступне саобраћајнице, свака етажа повлачи се за додатних 1,50 m у односу на етажу испод, чинећи тиме каскадно повлачење објекта од равни задње границе грађевинске парцеле ГП1 тако да фасадни склоп остаје позициониран унутар угла од 63,00°.

У обликовном смислу из правца унутрашњег дворишта, у односу на бочну границу грађевинске парцеле ГП1 ка КП 75/1 КО Палилула, објекат је повучен од бочне границе за 6,42 m, а од етаже VII до повучене етаже, свака етажа повлачи се за додатних 1,50 m у односу на етажу испод, чинећи тиме каскадно повлачење објекта од равни бочне границе грађевинске парцеле ГП1 тако да фасадни склоп остаје позициониран унутар угла од 73,00°.

Примењеним обликовањем, датим кроз Идејно архитектонско решење (ИДР), пројектовано повлачење фасадне равни повучене етаже (Пс), у односу на предњу грађевинску линију (ПГЛ) нижих етажа, ка улици Поречка износи 1,78 m, док остварено повлачење фасадне равни од етаже V до етаже IX у односу на задњу грађевинску линију (ЗГЛ) нижих етажа, ка унутрашњем дворишту износи 1,50 m.

Тако формиран положај корпуса нове физичке структуре, креиран слојевито и кроз више нивоа, примењеним повлачењима ка унутрашњости парцеле са фронталне регулационе равни и равни задње границе грађевинске парцеле ГП1, недвосмислено наглашава фасадна платна и обликовни полигонални трактовски карактер новопроектваног стамбено-пословног објекта.

На фасадним равнима ка Поречкој улици, у појединим деловима, а ради афирмације архитектонског израза, на фрагментима фасадног склопа пројектована су повлачења фасаде у односу на предњу грађевинску линију.

Апсолутна висинска кота приступне саобраћајнице стамбено-пословном објекту "GRAMAX" на грађевинској парцели ГП1, која је формирана од дела КП 70/3 КО Палилула, из правца улице Поречка, као пешачког и колског приступа, износи 83,80 m_{пв} и она уједно представља референтну нулту коту +/-0,00.

Идејним архитектонским решењем (ИДР-ом) новопроектваног стамбено-пословног објекта "GRAMAX" у његовом надземном делу пројектоване су 2 (две) функционално независне целине - комерцијални простори, и стамбене јединице.

Примењено је контрастно становиште, при чему је новопроектвани објекат, иако уклопљен у урбано, већ изграђено окружење, наглашен по хоризонтали, дубини, намеће се другачијим изразом и карактером фасаде, чиме су установљена нова правила, а која не одступају од параметара задатих Планом вишег реда (ПГР-а).

Приликом пројектовања фасаде, тежило се ауторском приступу, при чему је материјал у хармоничном односу са окружењем, где су пуне површине (калкански зидови на којима су формирани светларници) орјентисане према суседним парцелама, док су улична и дворишна фасада наглашене на специфичан начин.

Фасадна раван орјентисана према Поречкој улици, врло је вешто ликовно и обликовно артикулисана.

Фасадна раван орјентисана према унутрашњем дворишту, од четврте па све до повучене етаже, каскадно се повлачи према хоризонтали (према унутрашњости парцеле), део је сложеног и слојевитог пројектантског процеса, која објекат чини флексибилним, прилагодљивим, ритмичним и јединственим.

Подземни део новопроектваног стамбено-пословног објекта пројектован је са четири подрумске етаже, ка којима је колски приступ, односно улаз, остварен са саобраћајнице Поречка.

Из Поречке улице остварен је остварен 1 (један) колски и 3 (три) пешачка приступа објекту.

У делу парцеле према унутрашњем дворишту, предвиђен је озелењен дворишни простор.

Пешачки приступи интерполованом стамбено-пословном објекту "GRAMAX" на грађевинској парцели ГП1, која је формирана од дела КП 70/3 КО Палилула, с обзиром на његову двострану оријентацију ка улици Поречка и унутрашњем дворишту, остварени су из правца улице Поречка.

Пешачки приступ објекту, остварен је из правца Поречке улице на нивоу приземља, преко нулте коте +/-0,00 m којој одговара апсолутна висинска кота приступне саобраћајнице 83,80 m_{пв}.

Колски приступ новопроектваном двострано орјентисаном интерполованом стамбено-пословном објекту, "GRAMAX" на грађевинској парцели ГП1, која је формирана од дела катастарске парцеле КП 70/3 КО Палилула, на основу Потврде ПП бр. IX-07 350.15-12/2019 од 24. фебруара 2019. године, остварен је из Поречке улице преко релативне коте +/-0,00, којој одговара апсолутна висинска кота 83,80 m_{пв}, преко које се даље оставрује кретање ка подрумским етажама (1По), двосмерном улазно-излазном рампом.

Ширина колског улаза/излаза ка Поречкој улици је 5,50 m, са пешачком стазом од 1,00 m што укупно чини прилаз од 6,50 m.

Идејним архитектонским решењем (ИДР-ом) пројектовано је 54 (педесетчетири) стамбене јединице које су смештене од прве етаже (I) до повучене етаже (Пс).

Идејним архитектонским решењем (ИДР-ом) пројектовано је 2 (два) комерцијална простора који су смештени на етажи приземља (Пр) и делом прве етаже (I).

Идејним архитектонским решењем (ИДР-ом) у оквиру подземне гараже новопроектваног објекта на грађевинској парцели ГП1, која је формирана од дела катастарске парцеле КП 70/3 КО Палилула, на основу Потврде ПП бр. IX-07 350.15-12/2019 од 24. фебруара 2019. године, остварено је укупно 75 (седамдесетпет) паркинг места (ПМ), од чега је 5 (пет) паркинг места (ПМ) намењено особама са инвалидитетом.

Гаража по начину коришћења представља приватну гаражу у функцији паркирања возила корисника објекта.

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

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

Идејно архитектонско решење (ИДР) новопроектваног стамбеног објекта 4По+Пр+9+Пс детаљно је приказано у оквиру Поглавља II Графички део Урбанистичког пројекта (УП-а).

В.4.2. ФУНКЦИОНАЛНА ОРГАНИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА

Идејним архитектонским решењем (ИДР-ом) објекат је оформљен као двострано оријентисани објекат ка Поречкој улици на североисточној страни, и ка дворишном делу/унутрашњости блока на југозападној страни.

Објекат је спратности 4По+Пр+9+Пс, двострано је оријентисан и по функционалним целинама организован је као стамбено-пословни објекат значајнијег просторног и програмског капацитета.

У оквиру објекта урбана функција становања као доминантна опредељена је кроз 54 стамбене јединице уз све неопходне пратеће садржаје и 2 комерцијална простора.

ПОДРУМСКЕ ЕТАЖЕ

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

Паркирање возила на овој подрумској етажи обезбеђено је у једном нивоу, управним паркинг местима (паркирање по 90°).

Колска комуникација се унутар подрумских етажа одвија помоћу рампи.

Гаража је планирана кроз 7 полунивоа. Спратна висина у подрумским етажама је 3,00 m.

ПОДРУМСКА ЕТАЖА (4По)

У подрумској етажи (4По) новопроектваног стамбено-пословног објекта предвиђени су простори за паркирање возила у складу са нормативима за одређивање броја возила по примењеним функцијама у објекту, техничке просторије, простори за пешачке и колске комуникације, АБ језгро са 1 (једним) лифтовским окном и степеништем.

Полуниво четврте подрумске етаже (По3.5) пројектован је на релативној коти -12,00 m којој одговара апсолутна кота +71,80 mпн. Паркирање возила на овој подрумској етажи планирано је кроз 12 паркинг места, од чега је једно паркинг место за особе са инвалидитетом.

ПОДРУМСКА ЕТАЖА (3По)

У подрумској етажи (3По) новопроектваног стамбено-пословног објекта предвиђени су простори за паркирање возила у складу са нормативима за одређивање броја возила по примењеним функцијама у објекту,

техничке просторије, простори за пешачке и колске комуникације, АБ језгро са 2 (два) лифтовска окна и степеништем.

Полуниво треће подрумске етаже (По3.0) пројектован на релативној коти -10,50 m којој одговара апсолутна кота +73,30 mпв док је други полуниво треће подрумске етаже (По2.5) пројектован је на релативној коти -9,00 m којој одговара апсолутна кота +74,80 mпв. Паркирање возила на овој подрумској етажи планирано је кроз 21 паркинг места, од чега је једно паркинг место за особе са инвалидитетом.

ПОДРУМСКА ЕТАЖА (2По)

У подрумској етажи (2По) новопроектваног стамбено-пословног објекта предвиђени су простори за паркирање возила у складу са нормативима за одређивање броја возила по примењеним функцијама у објекту, техничке просторије, простори за пешачке и колске комуникације, АБ језгро са 2 (два) лифтовска окна и степеништем.

Полуниво друге подрумске етаже (По2.0) пројектован на релативној коти -7,50 m којој одговара апсолутна кота +76,30 mпв док је полуниво друге подрумске (По1.5) пројектован је на релативној коти -6,00 m којој одговара апсолутна кота +77,80 mпв. Паркирање возила на овој подрумској етажи планирано је кроз 21 паркинг место, од чега је једно паркинг место за особе са инвалидитетом.

ПОДЗЕМНА ЕТАЖА (1По)

У подрумској етажи (1По) новопроектваног стамбено-пословног објекта предвиђени су простори за паркирање возила у складу са нормативима за одређивање броја возила по примењеним функцијама у објекту, техничке просторије, простори за пешачке и колске комуникације, АБ језгро са 2 (два) лифтовска окна и степеништем.

Полуниво прве подрумске етаже (По1.0) пројектован на релативној коти -4,50 m којој одговара апсолутна кота +79,30 mпв док је други полуниво прве подрумске етаже (По0.5) пројектован на релативној коти -3,00 m којој одговара апсолутна кота +80,80 mпв. Паркирање возила на овој подземној етажи планирано је кроз 21 паркинг место, од чега је једно паркинг место за особе са инвалидитетом.

ПРИЗЕМЉЕ (Пр)

На приземној етажи (Пр) новопроектваног стамбено-пословног објекта предвиђена је урбана функција пословања, као доминантна и једина, материјализована кроз 2 (два) комерцијална простора, просторе за комуникацију, АБ језгро са лифтовским окнима, степеништем, простор намењен пријему пошиљки и доставног материјала, простор за смештај МРО, ветробран и сл.

Приземна етажа (Пр) пројектована је на два полунивоа, који су детерминисани следећим kotaма:

- на релативној коти -0,90 m, којој одговара апсолутна висинска кота 82,90 mпв;
- на релативној коти +/-0,00 m, којој одговара апсолутна висинска кота 83,80 mпв;

Решењем конструктивног склопа на приземној етажи (Пр) обезбеђена је спратна висина од 3,40 m и 2,80 m.

Приземље новопроектваног стамбено-пословног објекта својим фронталним делом ка Поречкој улици, делимично је повучен од регулационе линије и налази се унутар дефинисане зоне грађења коју чине предња, бочне и задња грађевинска линија.

Пешачки приступи новопроектваном стамбено-пословном објекту остварени су из Поречке улице на нивоу приземља, преко нулте коте +/-0,00 m којој одговара апсолутна висинска кота приступне саобраћајнице 83,80 mпв.

Комерцијални простор КП1 и КП2 је решен као двоетажни са припадајућом вертикалном комуникацијом у оквиру дела приземне и дела прве спратне етаже.

ПРВА ЕТАЖА (I)

На првој етажи (I) новопроектваног стамбеног објекта предвиђена је комбинација урбане функције становања и урбане функције пословања.

Урбана функција становања, материјализована је кроз 4 (четири) стамбене јединице, простор за комуникације, АБ језгро са лифтовским окном и степеништем. Урбана функција пословања, материјализована је као део комерцијалног простора КП1.

Дакле на првој етажи (I) предвиђено је укупно 4 (четири) стамбене јединице, где се пројектоване НКП (нето корисне површине) стамбених јединица крећу од 44,97 m² до 81,44 m².

Решењем конструктивног склопа на првој етажи (I) обезбеђена је спратна висина од 3,0 m.

Прва етажа (I) пројектована је на два полунивоа, који су детерминисани следећим котама:

- на релативној коти +1,90 m, којој одговара апсолутна висинска кота 85,70 mnnv;
- на релативној коти +3,40 m, којој одговара апсолутна висинска кота 87,20 mnnv;

ТИПСКЕ ЕТАЖЕ ДРУГА, ТРЕЋА И ЧЕТВРТА ЕТАЖА (II, III И IV)

На типској етажи, која се налази на другој, трећој и четвртој етажи новопроектваног стамбеног објекта предвиђена је урбана функција становања, као доминантна и једина, материјализована кроз 7 (седам) стамбених јединица, простор за комуникације, АБ језгро са лифтовским окнима и степеништем.

Дакле на типској етажи предвиђено је укупно по 7 (седам) стамбених јединица, где се пројектоване НКП (нето корисне површине) стамбених јединица крећу од 46,44 m² до 93,18 m².

Решењем конструктивног склопа на типској етажи обезбеђена је спратна висина од 3,00 m.

Типска етажа пројектована је на два полунивоа, који су детерминисани следећим котама:

- на релативној коти +4,90 m, којој одговара апсолутна висинска кота 88,70 mnnv;
- на релативној коти +6,40 m, којој одговара апсолутна висинска кота 90,20 mnnv;

ПЕТА ЕТАЖА (V)

На петој етажи (V) новопроектваног стамбеног објекта предвиђена је урбана функција становања, као доминантна и једина, материјализована кроз 7 (седам) стамбених јединица, простор за комуникације, АБ језгро са лифтовским окнима и степеништем.

Дакле на петој етажи (V) предвиђено је укупно 7 (седам) стамбених јединица, где се пројектоване НКП (нето корисне површине) стамбених јединица крећу од 23,62 m² до 94,12 m².

Решењем конструктивног склопа на петој етажи (V) обезбеђена је спратна висина од 3,00 m.

Пета етажа (V) пројектована је на два полунивоа, који су детерминисани следећим котама:

- на релативној коти +13,90 m, којој одговара апсолутна висинска кота 97,70 mnnv;
- на релативној коти +15,40 m, којој одговара апсолутна висинска кота 99,20 mnnv;

ШЕСТА ЕТАЖА (VI)

На шестој етажи (VI) новопроектваног стамбеног објекта предвиђена је урбана функција становања, као доминантна и једина, материјализована кроз 7 (седам) стамбених јединица, простор за комуникације, АБ језгро са лифтовским окнима и степеништем.

Дакле на шестој етажи (VI) предвиђено је укупно 7 (седам) стамбених јединица, где се пројектоване НКП (нето корисне површине) стамбених јединица крећу од 46,20 m² до 93,37 m².

Решењем конструктивног склопа на шестој етажи (VI) обезбеђена је спратна висина од 3,00 m.

Шеста етажа (VI) пројектована је на два полунивоа, који су детерминисани следећим котама:

- на релативној коти +16,90 m, којој одговара апсолутна висинска кота 100,70 mnnv;
- на релативној коти +18,40 m, којој одговара апсолутна висинска кота 102,20 mnnv;

СЕДМА ЕТАЖА (VII)

На седмој етажи (VII) новопроектваног стамбеног објекта предвиђена је урбана функција становања, као доминантна и једина, материјализована кроз 5 (пет) стамбених јединица, простор за комуникације, АБ језгро са лифтовским окнима и степеништем.

Дакле на седмој етажи (VII) предвиђено је укупно укупно 5 (пет) стамбених јединица, где се пројектоване НКП (нето корисне површине) стамбених јединица крећу од 58,57 m² до 121,67 m².

Решењем конструктивног склопа на седмој етажи (VII) обезбеђена је спратна висина од 3,00 m.

Седма етажа (VII) пројектована је на два полунивоа, који су детерминисани следећим котама:

- на релативној коти +19,90 m, којој одговара апсолутна висинска кота 103,70 mnnv;
- на релативној коти +21,40 m, којој одговара апсолутна висинска кота 105,20 mnnv;

ОСМА ЕТАЖА (VIII)

На осмој етажи (VIII) новопроектваног стамбеног објекта предвиђена је урбана функција становања, као доминантна и једина, материјализована кроз 4 (четири) стамбене јединице, простор за комуникације, АБ језгро са лифтовским окнима и степеништем.

Дакле на осмој етажи (VIII) предвиђено је укупно укупно 4 (четири) стамбене јединице, где се пројектоване НКП (нето корисне површине) стамбених јединица крећу од 58,03 m² до 157,71 m².

Решењем конструктивног склопа на осмој етажи (VIII) обезбеђена је спратна висина од 3,00 m.

Осма етажа (VIII) пројектована је на два полунивоа, који су детерминисани следећим котама:

- на релативној коти +22,90 m, којој одговара апсолутна висинска кота 106,70 mnnv;
- на релативној коти +24,40 m, којој одговара апсолутна висинска кота 108,20 mnnv;

ДЕВЕТА ЕТАЖА (IX)

На деветој етажи (IX) новопроектваног стамбеног објекта предвиђена је урбана функција становања, као доминантна и једина, материјализована кроз 4 (четири) стамбене јединице, простор за комуникације, АБ језгро са лифтовским окнима и степеништем.

Дакле на деветој етажи (IX) предвиђено је укупно укупно 4 (четири) стамбене јединице, где се пројектоване НКП (нето корисне површине) стамбених јединица крећу од 35,62 m² до 87,44 m².

Решењем конструктивног склопа на деветој етажи (IX) обезбеђена је спратна висина од 3,00 m.

Девета етажа (IX) пројектована је на два полунивоа, који су детерминисани следећим котама:

- на релативној коти +25,90 m, којој одговара апсолутна висинска кота 109,70 mnnv;
- на релативној коти +27,40 m, којој одговара апсолутна висинска кота 111,20 mnnv;

ПОВУЧЕНА ЕТАЖА (Пс)

На повученој етажи (Пс) новопроектваног стамбеног објекта предвиђена је урбана функција становања, као доминантна и једина, материјализована кроз 2 (две) стамбене јединице простор за комуникације, АБ језгро са лифтовским окном и степеништем.

Дакле на повученој етажи (Пс) предвиђена је укупно 2 (две) стамбене јединице, пројектоване НКП (нето корисне површине) 109,39 m² и 128,23 m².

Решењем конструктивног склопа на повученој етажи (Пс) обезбеђена је спратна висина од 3,00 m.

Повучена етажа (Пс) пројектована је на два полунивоа, који су детерминисани следећим котама:

- на релативној коти +28,90 m, којој одговара апсолутна висинска кота 112,70 mnnv;
- на релативној коти +30,40 m, којој одговара апсолутна висинска кота 114,20 mnnv;

В.4.2.1 ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ ПОВРШИНА ПО ЕТАЖАМА У ОБЈЕКТУ

Остварене површине по етажама у објекту по СРПС У.Ц2.100-02		
	НЕТО	БРГП
ПОДРУМСКА ЕТАЖА (4По) – ниво -3,5	354,74 m ²	386,35 m ²
ПОДРУМСКА ЕТАЖА (3По) – ниво -2,5 и 3,0	797,66 m ²	864,49 m ²
ПОДРУМСКА ЕТАЖА (2По) – ниво -1,5 и -2,0	798,50 m ²	864,49 m ²
ПОДРУМСКА ЕТАЖА (1По) – ниво -0,5 и -1,0	803,84 m ²	864,49 m ²
ПРИЗЕМЉЕ (Пр)	313,85 m ²	556,86 m ²
ПРВА ЕТАЖА (I)	443,06 m ²	557,83 m ²
ДРУГА ЕТАЖА (II)	546,41 m ²	640,91 m ²
ТРЕЋА ЕТАЖА (III)	546,41 m ²	640,91 m ²

ЧЕТВРТА ЕТАЖА (IV)	546,41 m ²	640,91 m ²
ПЕТА ЕТАЖА (V)	521,44 m ²	640,97 m ²
ШЕСТА ЕТАЖА (VI)	519,18 m ²	640,73 m ²
СЕДМА ЕТАЖА (VII)	501,94 m ²	616,56 m ²
ОСМА ЕТАЖА (VIII)	505,86 m ²	559,68 m ²
ДЕВЕТА ЕТАЖА (IX)	348,60 m ²	498,99 m ²
ПОВУЧЕНА ЕТАЖА (Пс)	276,75 m ²	434,60 m ²

Прилог 6: Приказ остварених НЕТО и БРГП површина по етажама

В.4.2.2 УПОРЕДНИ ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ ПОВРШИНА ПРЕМА РЕФЕРЕНТНИМ ОБРАЧУНИМА

Укупно остварена БРГП објекта по СРПС У.Ц2.100-02	
	БРГП
Укупна БРГП подземних етажа:	2.979,81 m ²
Укупна БРГП надземних етажа:	6.428,97 m ²
Укупна БРГП објекта:	9.408,78 m²

Прилог 7: Приказ остварених БРГП објекта

Укупно остварена НЕТО површина објекта по СРПС У.Ц2.100-02	
	НЕТО
Укупна НЕТО подземних етажа:	2.754,73 m ²
Укупна НЕТО надземних етажа:	5.087,92 m ²
Укупна НЕТО објекта:	7.842,64 m²

Прилог 8: Приказ остварених НЕТО површина објекта

В.4.2.3 УПОРЕДНИ ПРЕГЛЕД НЕОПХОДНИХ И ОСТВАРЕНИХ ПАРКИНГ МЕСТА ПРЕМА РЕФЕРЕНТНОМ ОБРАЧУНУ

Преглед неопходних и остварених паркинг места			
	Параметри по ПГР-у	Неопходно по ПГР-у	Остварено УП-ом
Укупан број паркинг места намењен становању:	1,1ПМ / 1стамбеној јединици	60 ПМ	60 ПМ
Укупан број паркинг места намењен комерцијалним просторима:	1 ПМ на 60 m ² /НКП	6 ПМ	15 ПМ
Неопходан број паркинг места намењен особама са инвалидитетом:	5% од укупног броја	6 ПМ од 75 ПМ	6 ПМ од 75 ПМ
Укупан број паркинг места:	/	75 ПМ	75 ПМ

Прилог 9: Упоредни приказ оствареног броја паркинг места дефинисаних ПДР-ом и остварених Урбанистичким пројектом (УП-ом)

В.4.3. КОНСТРУКЦИЈА ОБЈЕКТА

Конструктивни склоп новопроектваног стамбеног објекта пројектован је као скелетни АБ систем са примењеним растером који одговара систему који је планиран у подземним етажама објекта.

Предвиђено је једно АБ језгро кроз све етаже објекта и садржи степениште и 2 (два) лифтовска окна.

Решењем конструктивног склопа обезбеђене су спратне висине од 3,00 m у подземним етажама објекта, 3,40 m у приземљу и 3,00 m на вишим спратним етажама.

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

Дебљина зидова језгра износи од 30,00 cm до 50,00 cm.

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

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

В.4.4. МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА

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

У концептуалном смислу опредељена је различитост у приступу архитектоници и ликовној обради фасада чиме је обезбеђена репрезентативност како самог објекта тако и садржаја материјализованих кроз атрактиван стамбени фонд, свакако високог стандарда, када је у питању ексклузивно становање у ширем центру градског језгра.

Фасадна платна новопроектваног објекта пројектована су као доминантно груписани вентилисани фасадни склопови са завршном облогом од три техничко-технолошки различита, а визуелно и површински, врло слична материјала у смислу њихове ликовности и комплементарног колорита.

На приземљу, као и на вишим етажама, планирана је зид завеса, која се огледа у динамичном распореду, великим прозорским отворима и великим стакленим површинама у комбинацији са перфорираним лименим панелима у белој боји, док су терасе обложене композитним плочама *Neolith-a*, антрацит-сиве боје.

Терасе, балкони и лође на етажама пројектовани су као дискретни линијски потези, формирани раванским површинама, фронтално благо закривљеним дуж уличних фасада, иза којих се налазе прозорски отвори већих димензија.

Отворени простори су опредељени у прихватљивом референтном односу наспрам површина затворених простора којима припадају.

Специфичност објекта у обликованом смислу, као и у контексту одабраних принципа материјализације, огледа се у начину обликовања планираних корпуса примењеним форматима архитектонског обликовања са умереним односима пуног и празног у мултипликованим, разумним и врло вешто дефинисаним пропорцијама и задржаним релацијама које обликовност секвенционално градуирају, почев од приземног, тежег, стаменијег и постаменталнијег у својој позиционој значајности, преко виших етажа, које у свом тројству, чине тело објекта, оптималнијим и растеређенијим, до повучених етажа које склоп сопственом лакоћом, прозирношћу и растеђеним обликовним елементима, спуштеним и до нанижих нивоа, архитектонско обликовање целине чине олакшаним, суптилнијим а свакако јединственим и компактним.

Повлачење и препуштање фасадних равни реализовано је са намером да се по вертикалном осовинском правцу пружања објекта ка вишим етажама, јасно и недвосмислено, позиционо јасно афирмише централни мотив, оформљен у виду полигонално-едарске форме која изазовно, врло директно и крајње дрско доприноси атрактивности и динамици читаве композиције објекта.

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

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

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

Ограде су предвиђене у стаклу са жардињерама на појединим деловима.

Предвиђена је алуминијумска фасадна столарија у антрацит сивој боји.

Сва улазна врата у стамбене јединице су сигурозна у завршној обради од дрвета.

B.4.5. ПАРТЕРНО УРЕЂЕЊЕ

Слободне површине су на парцели, наспрам плански дефинисаног минимума од 40% слободног дела парцеле, пројектоване на 51,48% укупне површине грађевинске парцеле.

Слободне површине организоване су кроз систем кровних вртова, зелених незастртих и застртих површина, као и адекватних колских и пешачких поплочаних површина, уз примену екстеријерског мобилијара високог квалитета, савременог технолошког нивоа опремљености и примењеног дизајна.

Идејним архитектонским решењем (ИДР-ом) објекта сходно плански дефинисаним правилима грађења за слободне и зелене површине, у слободном делу парцеле формиран је партерни кровни врт, у комбинацији зелених засртих и незасртих површина.

Идејним архитектонским решењем (ИДР-ом) објекта остварено је 111,92 m² зелених незасртих површина у директном контакту са тлом, односно 10,46% од укупне површине парцеле.

Кровни врт је интензивног карактера и за његово формирање обезбеђена је површина са плодним супстратом на крову подземних етажа, на које је постављена вишеслојна хидро и термо изолација, геотекстил, дренажно акумулациони панели, слој испраног речног облутка уз одводњавање са крова подземних етажа.

За озелењавање су коришћене ниске дрвенасте и жбунасте врсте, цветне врсте, травњаци, покривачи тла, пузавице, дакле аутохтоне врсте, прилагодљиве на локалне и створене услове средине.

Материјализација слободних и у оквиру њих зелених засртих површина усклађена је са архитектуром објекта.

Нивелација пешачких и колских стаза и пролаза пројектована је сходно важећим прописима о кретању лица са инвалидитетом.

В.4.6. ИНСТАЛАЦИЈЕ ОБЈЕКТА

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

В.4.6.1. ХИДРОТЕХНИЧКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ ОБЈЕКТА

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

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

Главни хоризонтални развод предвиђен је под плафоном прве подземне етаже По1, са прикључком на водоводне вертикале.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В.4.6.2. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ ОБЈЕКТА

Електричне инсталације јаке струје новопроектваног објекта чине:

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

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

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

Систем за детекцију угљен-монооксида у гаражи новопроектваног објекта чини:

- Систем за детекцију угљен-монооксида у гаражи;

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

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

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

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

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

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

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

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

Пренос видео сигнала предвиђен преко заједничке комуникационе мреже.

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

Унутрашње камере надзиру ходничке комуникације, улазни хол, гаражу.

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

В.4.6.3. ТЕРМОТЕХНИЧКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ ОБЈЕКТА

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

У подземним етажама предвиђене су следеће машинске инсталације:

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

В.4.6.4. ЛИФТОВСКА ПОСТРОЈЕЊА И ОПРЕМА ОБЈЕКТА

У склопу објекта пројектована су 2 (два) путничка лифта намењен функцији становања, смештен у АБ возно окно са станицама на свакој етажи.

На подрумским етажама пројектован је 1 (један) лифт за потребе евакуације, имајући у виду да предметна гаража спада у велике гараже, у складу са законском регулативом.

В.4.6.5. СИСТЕМ ОДИМЉАВАЊА И ВЕНТИЛАЦИЈЕ ОБЈЕКТА

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

Вентилациони системи имају двоструку функцију вентилација-одимљавање.

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

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

В.4.6.6. ИНСТАЛАЦИЈЕ ДЕТЕКЦИЈЕ ПОЖАРА И УГЉЕН-МОНОКСИДА ОБЈЕКТА

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

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

У степенишном простору предвиђено је постављање ручних адресибилних јављача пожара и алармних сирена на висини 1,50 m од готовог пода.

У подземној гаражи укључујући и лифтовске просторе предвиђен је систем за аутоматску детекцију пожара.

Примењени су термички јављачи пожара.

Предвиђено је постављање телефонског преносника аларма.

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

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

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

В.4.6.7. СИСТЕМ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА ОБЈЕКТА

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

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

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

За прву подземну етажу (1По) као и за другу подземну етажу (2По) и за трећу подземну етажу (3По) предвиђена је спринклер инсталација "сувог" типа, а за четврту подземну етажу (4По) предвиђена је спринклер инсталација "мокрог" типа, уз могућност директног прикључивања ватрогасног возила на спринклер инсталацију.

В.4.6.8. САОБРАЋАЈНА СИГНАЛИЗАЦИЈА И ОПРЕМА У ОБЈЕКТУ

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

- Вертикалну саобраћајну сигнализацију (саобраћајни знаци и усмеравајуће табле);
- Хоризонталну саобраћајну сигнализацију (обележавање паркинг места, линија, стрелица...);
- Систем информисања корисника гараже унутар и ван објекта;

У саобраћајну сигнализацију и опрему спадају и:

- Израда и комплетно обележавање паркинг места, средишних линија, стрелица и ознака на коловозу;
- Позиционирање саобраћајних знакова и усмеравајућих табли;
- Маркирање стубова и осталих потенцијалних препрека;
- Постављање сферних огледала и ознака за вођење пешака.

В.4.7. ПРИСТУП И ПАРКИРАЊЕ У ОБЈЕКТУ

Пешачки и колски приступи грађевинској парцели ГП1, која је формирана од дела катастарске парцеле КП 70/3 КО Палилула, на основу Потврде ПП бр. IX-07 350.15-12/2019 од 24. фебруара 2019. године, намењеној изградњи интерполованог, двострано оријентисаног, стамбено-пословног објекта „GRAMAX“, у улици Поречкој бр. 15, на територији ГО Палилула у Београду, су остварени преко Поречке улице.

Стамбено-пословном објекту „GRAMAX“ се са грађевинске парцеле ГП1, која је формирана од дела катастарске парцеле КП 70/3 КО Палилула, на основу Потврде ПП бр. IX-07 350.15-12/2019 од 24. фебруара 2019. године, може директно приступити преко 3 (три) пешачка и 2 (два) колска приступа.

У односу на укупан број пешачких приступа самом објекту, 1 (један) пешачки приступ, намењен је урбаној функцији становања и позициониран је ка Поречкој улици, док су 2 (два) пешачка приступа намењена урбаној функцији пословања и један је позициониран је уз колски коридор, а други је позициониран ка Поречкој улици.

У односу на укупан број колских приступа самом објекту, 2 (два) колска приступа, намењена остваривању неопходне комуникације са подземном гаражом објекта, остварена су преко дворишне саобраћајнице и колског коридора, којим се уједно остварује и директна веза дворишног дела грађевинске парцеле ГП1 са улицом Поречком.

Ширина колског приступа, односно улазно-излазног коридора којим се остварује директна веза са улицом Поречком је 5,50 m.

Пешачки приступ објекту, остварен је из правца Поречке улице преко нулте коте +/-0,00 m којој одговара апсолутна висинска кота приступа саобраћајнице 83,80 mnlv.

Идејним архитектонским решењем (ИДР-ом) у оквиру подземне гараже новопроектваног објекта на КП 70/3 КО Палилула остварено је укупно 75 (седамдесетпет) паркинг места (ПМ), од чега је 5 (пет) паркинг места (ПМ) намењено особама са инвалидитетом.

У оквиру подземне гараже новопроектваног објекта у обухвату Урбанистичког пројекта (УП-а) паркирање је планирано кроз 4 (четири) етаже:

Прва подрумска етажа (По 0.5/По 1.0) пројектована је на два полунивоа, који су детерминисани следећим котама:

- на релативној коти -3,00 m, којој одговара апсолутна висинска кота 80,80 mnlv;
- на релативној коти -4,50 m, којој одговара апсолутна висинска кота 79,30 mnlv;

Друга подрумска етажа (По 1.5/По 2.0) пројектована је на два полунивоа, који су детерминисани следећим котама:

- на релативној коти -6,00 m, којој одговара апсолутна висинска кота 77,80 mnlv;
- на релативној коти -7,50 m, којој одговара апсолутна висинска кота 76,30 mnlv;

Трећа подрумска етажа (По 2.5/По 3.0) пројектована је на два полунивоа, који су детерминисани следећим котама:

- на релативној коти -9,00 m, којој одговара апсолутна висинска кота 74,80 mпv;
- на релативној коти -10,50 m, којој одговара апсолутна висинска кота 73,30 mпv;

Четврта подрумска етажа (По 3.5) пројектована је на једном полунивоу, који је детерминисан следећим котама:

- на релативној коти -12,00 m, којој одговара апсолутна висинска кота 71,80 mпv;

Гаража по начину коришћења представља приватну гаражу у функцији паркирања возила корисника објекта.

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

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

В.4.8. ОГРАЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ОБЈЕКТА

Грађевинска парцела према улици може се ограђивати у зони грађевинске линије 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 1,40 m, уколико је ограда транспарентна, изводи се тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

На регулационој линији дозвољена је само ниска жива ограда у осовини граница грађевинске парцеле.

В.4.9. УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА ОКО ОБЈЕКТА

Урбанистичким пројектом (УП-ом) на грађевинској парцели ГП1, остварено је 10,46% (111,92m²) зелених незастртих површина у директном контакту са тлом од укупне површине КП 70/3 КО Палилула.

Урбанистичким пројектом (УП-ом) на грађевинској парцели ГП1, остварено је укупно 10,81% (115,56m²) зелених застртих и незастртих површина од укупне површине КП 70/3 КО Палилула.

В.4.10. ПРАВИЛА СПРОВОЂЕЊА

Предметна грађевинска парцела ГП1, обухваћена Урбанистичким пројектом (УП-ом), формирана је од дела КП 70/3 КО Палилула, на основу Потврде ПП бр. IX-07 350.15-12/2019 од 24. фебруара 2019. године, у складу са Детаљним урбанистичким планом блока између улица 29. Новембра, Цвијићеве, Ђуре Ђаковића и Поречке - Београд (Сл. лист града Београда бр. 6/91).

В.4.11. ФАЗНА РЕАЛИЗАЦИЈА

Није дозвољена фазна реализација током пројектовања и изградње објекта на ГП1, која је формирана од дела катастарске парцеле КП 70/3 КО Палилула, на основу Потврде ПП бр. IX-07 350.15-12/2019 од 24. фебруара 2019. године.

В.4.12. МИНИМАЛНА КОМУНАЛНА ОПРЕМЉЕНОСТ

Минимална комунална опремљеност грађевинске парцеле ГП1, која је формирана од дела катастарске парцеле КП 70/3 КО Палилула, на основу Потврде ПП бр. IX-07 350.15-12/2019 од 24. фебруара 2019. године, подразумева могућност прикључења на електроенергетску, водоводну и канализациону мрежу, према прописима и условима надлежних ЈКП.

В.4.13. УПОРЕДНИ ПРЕГЛЕД УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

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

- Урбанистичких параметара реферисаних, задатих и дефинисаних Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I-XIX) (Сл. лист Града Београда бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17);
- Урбанистичких параметара датих Детаљним урбанистичким планом блока између улица 29. Новембра, Цвијићеве, Ђуре Ђаковића и Поречке - Београд (Сл. лист града Београда бр. 6/91);
- Урбанистичких параметра остварених овим Урбанистичким пројектом (УП-ом);

Упоредни преглед урбанистичких параметара задатих ДУП-ом, ПГР-ом и остварених УП-ом			
Урбанистички параметри	Задато по ДУП-у	Задато по ПГР-у	Остварено по УП-у
Катастарске парцеле у обухвату УП-а	део КП 70/3 КО Палилула	део КП 70/3 КО Палилула	део КП 70/3 КО Палилула
Грађевинске парцеле у обухвату УП-а	ГП1	ГП1	ГП1
Површина обухваћена грађевинском парцелом ГП1	1.069,00 m ²	1.069,00 m ²	1.069,00 m ²
Површина обухваћена УП-ом	1.069,00 m ²	1.069,00 m ²	1.069,00 m ²
Индекс заузетости (Из) надземних етажа	34% или 363,46 m ²	макс. 60% или 641,40 m ²	59,99% или 640,97 m ²
Индекс заузетости (Из) подземних етажа	/	макс. 90% или 962,10 m ²	80,86% или 864,49 m ²
Слободне површине	/	мин. 40% или 427,60 m ²	47,90% или 512,14 m ²
Укупне зелене површине (застрте и незастрте)	/	/	10,81% или 115,56 m ²
Незастрте зелене површине	/	мин. 10% или 106,90 m ²	10,46% или 111,92 m ²
Укупна БРГП подземних етажа	/	/	2.979,81 m ²
Укупна БРГП надземних етажа	/	/	6.428,97 m ²
Укупна БРГП подземних и надземних етажа	/	/	9.408,78 m ²
Заступљеност доминантне намене-становање	на спратовима	од 0% до 80%	93,82%
Заступљеност компатибилне намене-пословање	на приземљу	од 20% до 100%	6,18%
Укупна БРГП намењена становању	/	/	6.031,44 m ²
Укупна БРГП намењена пословању	/	/	397,53 m ²
Укупан број стамбених јединица	/	/	54
Укупан број комерцијалних простора	/	/	2
Укупан број колских приступа (улаза и излаза)	/	/	1
Укупан број пешачких приступа (улаза и излаза)	/	/	3
Укупан број пешачких приступа - становање	/	/	1
Укупан број пешачких приступа - пословање	/	/	2
Паркинг места (ПМ) намењена становању	/	60 ПМ (1,1ПМ/1 стамбена јединица (54))	60 ПМ
Паркинг места (ПМ) намењена комерцијалним просторима	/	6 ПМ (1 ПМ/60 m ² НКП (312,88 m ²))	15 ПМ
Укупан број паркинг места	/	/	75 ПМ
Број паркинг места за особе са инвалидитетом	/	4 ПМ (мин. 5% од 75 ПМ)	4 ПМ
Број паркинг места на подрумској етажи 4По (-3,5)	/	/	12 ПМ
Број паркинг места на подрумској етажи 3По (-2,5 и -3,0)	/	/	21 ПМ
Број паркинг места на подрумској етажи 2По (-1,5 и -2,0)	/	/	21 ПМ
Број паркинг места на подрумској етажи 1По (-0,5 и -1,0)	/	/	21 ПМ
Нулта ката	/	83,80 mnv	83,80 mnv
Висина венца/ограде објекта	/	32,00 m или 115,80 mnv	30,65 m или 114,45 mnv
Висина слемена/крова објекта	/	37,00 m или 120,80 mnv	33,90 m или 117,70 mnv
Спратност објекта	Пр+5	орјентационо Пр+8+Пк	4По+Пр+9+Пс

Прилог 10: Упоредни преглед урбанистичких параметара

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

Г. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УП-А

Г.1. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

Сходно одредбама чланова од 60. до 63. Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09 - испр, 64/10 – одлука УС и 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19) Урбанистички пројекат (УП) је израђен у складу са смерницама дефинисаним Планом генералне регулације (ПГР-ом) грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I-XIX) (Сл. лист Града Београда бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17) а за потребе урбанистичко-техничке, програмске, функционалне и обликовне разраде и последичне верификације Идејног архитектонског решења (ИДР-а) намењеног изградњи стамбено-пословног објекта "GRAMAX" на ГП1, која је формирана од дела катастарске парцеле КП 70/3 КО Палилула, на основу Потврде ПП бр. IX-07 350.15-12/2019 од 24. фебруара 2019. године.

Потврђивањем овог Урбанистичког пројекта (УП-а) према процедури за потврђивање сходно ставовима 2. и 3. члана 61. Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09 - испр, 64/10 – одлука УС и 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19), стичу се услови за даље спровођење поступка реализације планиране изградње прибављањем Локацијских услова, а потом и Решења о грађевинској дозволи.

II ГРАФИЧКИ ДЕО УП-А/УРБАНИЗАМ

- У01. ОРТОФОТО СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА УП-А Р 1:500
- У02. КТП СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА УП-А Р 1:200
- У03. ИЗВОД ИЗ ПГР-А Р 1:200
- У04. СИТУАЦИЈА Р 1:200
- У05. ПРИКАЗ ШИРЕ СИТУАЦИЈЕ Р 1:200
- У06. РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН Р 1:200
- У07. ПЛАНИРАНИ ПРИКЉУЧЦИ ОБЈЕКТА НА ИНФРАСТРУКТУРУ Р 1:200
- У08. ШЕМАТСКИ ПРИКАЗ ЗАУЗЕТОСТИ И ГРАЂЕВИНСКИХ ЛИНИЈА ПО ЕТАЖАМА 1:250
- У09. ВОЛУМЕТРИЈСКИ ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋИХ И ПЛАНИРАНИХ КОРПУСА У НЕПСРЕДНОМ КОНТЕКСТУ МИКРОЛОКАЦИЈЕ

III ГРАФИЧКИ ДЕО УП-А/АРХИТЕКТУРА

- А01. ОСНОВА ПОДРУМСКЕ ЕТАЖЕ 4ПО (-3,5) Р 1:100
- А02. ОСНОВА ПОДРУМСКЕ ЕТАЖЕ 3ПО (-2,5 И -3,0) Р 1:100
- А03. ОСНОВА ПОДРУМСКЕ ЕТАЖЕ 2ПО (-1,5 И -2,0) Р 1:100
- А04. ОСНОВА ПОДРУМСКЕ ЕТАЖЕ 1ПО (-0,5 И -1,0) Р 1:100
- А05. ОСНОВА ПРИЗЕМЉА Р 1:100
- А06. ОСНОВА ПРВЕ ЕТАЖЕ Р 1:100
- А07. ОСНОВА ТИПСКЕ ЕТАЖЕ Р 1:100
- А08. ОСНОВА ПЕТЕ ЕТАЖЕ Р 1:100
- А09. ОСНОВА ШЕСТЕ ЕТАЖЕ Р 1:100
- А10. ОСНОВА СЕДМЕ ЕТАЖЕ Р 1:100
- А11. ОСНОВА ОСМЕ ЕТАЖЕ Р 1:100
- А12. ОСНОВА ДЕВЕТЕ ЕТАЖЕ Р 1:100
- А13. ОСНОВА ПОВУЧЕНЕ ЕТАЖЕ Р 1:100
- А14. ИЗГЛЕД КРОВА Р 1:100
- А15. ПРЕСЕК 1-1 Р 1:100
- А16. ПРЕСЕК 2-2 Р 1:100
- А17. ПРЕДЊА ФАСАДА ИЗ УЛИЦЕ ПОРЕЧКА 1:100
- А18. ДВОРИШНА ФАСАДА Р 1:100

A19. ИЗГЛЕД БЛОКА ИЗ УЛИЦЕ ПОРЕЧКЕ Р 1:200

A20. 3Д ВИЗУЕЛИЗАЦИЈА

IV ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО УП-А

01. КОПИЈА ПЛАНА
02. КОПИЈА ПЛАНА ВОДОВА
03. КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
04. ИЗВОД ИЗ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ ЗА КП 70/3 КО ПАЛИЛУЛА
05. УСЛОВИ ЈКП И НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА
06. ПОТВРДА САОБРАЋАЈНОГ РЕШЕЊА
07. ПОТВРДА ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ
08. ГЕОТЕХНИЧКИ ЕЛАБОРАТ
09. ИЗВОД ИЗ АПР-А ЗА ПД „BUREAU CUBE PARTNERS“
10. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
11. ЛИЦЕНЦА И ПОТВРДА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
12. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
13. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА
14. ЛИЦЕНЦА И ПОТВРДА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА
15. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

Преглед услова и мишљења надлежних ЈП и институција		
Надлежна ЈКП и институције	Број услова	Датум услова
Електродистрибуција Београд	364360/2-18	11. фебруара 2019. године
ЈКП Београд пут	V-48899-1/2018	11. децембра 2018. године
ЈКП Београдски ВиК - Канализација	O/6	07. фебруара 2019. године
ЈКП Београдски ВиК - Водовод	H/8	01. фебруара 2019. године
ЈКП Градска чистоћа	18403	06. децембра 2018. године
ЈКП Зеленило	33268/1	15. јануар 2019. године
Секретаријат за јавни превоз	346.8-53/2018	14. децембра 2018. године
Секретаријат за саобраћај - Одељење за планску документацију	IV-08 бр. 344.5-446/18	25. децембра 2018. године
Секретаријат за заштиту животне средине	V-04-501.2-285/2018	18. фебруар 2019. године
Телеком Србија	10227/1-2019	09. јануара 2019. године
Завод за заштиту природе Србије	03 Бр. 020-3540/3	15. јануара 2019. године
Завод за заштиту споменика културе Београда	1042/18	31. децембра 2018. године
РС МУП – Сектор за ванредне ситуације	09/8 бр. 217-678/18	25. децембра 2018. године
Београдске електране	II-11304/2	11. јануара 2019. године
ЈП Србија гас	0707/1391	21. јануара 2019. године
Секретаријат за саобраћај - Одељење за планску документацију Прибављено Мишљење на саобраћајно решење у склопу израде УП-а	IV-08 бр. 344.6-73/19	12. јуна 2019. године