

Садржај

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ОПШТИ ДЕО	8
1.1. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА.....	8
1.2. ПРАВНИ ОСНОВ	9
1.3. ПЛАНСКИ ОСНОВ.....	10
1.4. ПОЛОЖАЈ И ГРАНИЦЕ ЛОКАЦИЈЕ.....	10
1.5. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ – ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ	11
1.6. КОМУНАЛНА МРЕЖА – ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ	12
1.7. СТЕЧЕНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ОБАВЕЗЕ	13
2. ОПИС РЕШЕЊА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	14
2.1. КАРАКТЕРИСТИКЕ, СТАНДАРДИ И ПАРАМЕТРИ ИЗ ВАЖЕЋЕГ ПЛАНА.....	14
2.2. УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ И УПОРЕДНИ ПРИКАЗ СА ПЛАНОМ ВИШЕГ РЕДА.....	16
2.3. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА И НАМЕНЕ ОБЈЕКТА	20
2.4. ПРАВИЛА ЗА ПОСТАВЉАЊЕ И ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА	22
2.5. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ	24
3. САОБРАЋАЈ	25
3.1. ЈАВНИ ПРЕВОЗ.....	26
4. ТЕХНИЧКИ ОПИС ИНФРАСТРУКТУРЕ СА ПРИКЉУЧЦИМА НА ЈАВНУ МРЕЖУ	27
4.1. ВОДОВОДНА МРЕЖА.....	27
4.2. ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА	28
4.3. АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА	29
4.4. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА	30
4.5. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА	31
4.6. ТОПЛОВОДНА МРЕЖА	31
4.7. ГАСОВОДНА МРЕЖА	32
4.8. ЕВАКУАЦИЈА ОТПАДА	32
5. УСЛОВИ УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА	33
5.1. СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ	33
5.2. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ.....	33
6. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ТЕРЕНА.....	35
7. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ	36

7.1.	МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ	36
7.2.	МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА И ПРИРОДНИХ ДОБАРА.....	41
7.3.	УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА	43
7.4.	УСЛОВИ ЗА ЦИВИЛНУ ЗАШТИТУ ЉУДИ И ДОБАРА	43
7.5.	УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА	43
7.6.	УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ПРЕМА ОСОБАМА СА ОТЕЖАНИМ КРЕТАЊЕМ.....	44
ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА		44
8. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА.....		44
РЕАЛИЗАЦИЈА ИЗГРАДЊЕ		54
9. СПРОВОЂЕЊЕ		54

ГРАФИЧКИ ДЕО

УРБАНИЗАМ

Лист бр:	Назив листа	Размера
У.01	Ортофото са границом обухвата	Р 1:1000
У.02	Катастарско-топографски план са границом обухвата	Р 1:500
У.03а	Извод из Измене и допуне ПДР - Планирана намена површина	
У.03б	Извод из Измене и допуне ПДР - План саобраћаја и уређења јавних површина	
У.03в	Извод из Измене и допуне ПДР - План парцелације са планом спровођења	
У.04	Регулационо-нивелационо решење	Р 1:500
У.05	Ситуација са основом крова	Р 1:500
У.06	Синхрон план прикључења на техничку инфраструктуру	Р 1:500

АРХИТЕКТУРА ГП БЗ

Лист бр:	Назив листа	Размера
1	Основа подрума ниво -2	Р 1:200
2	Основа подрума ниво -1	Р 1:200
3	Основа сутерена и приземља	Р 1:200
4	Основа приземља и првог спрата	Р 1:200
5	Основа првог и другог спрата	Р 1:200
6	Основа другог и трећег спрата	Р 1:200
7	Основа трећег и повученог спрата	Р 1:200
8	Основа повученог спрата и крова.....	Р 1:200
9	Основа крова	Р 1:200
10	Пресеци 1-1 и 2-2	Р 1:200
11	Пресеци 3-3 и 4-4	Р 1:200
12	Пресеци кроз рампе	Р 1:200
13	Изглед 1 – изглед из Приступне улице 2а	Р 1:200
14	Изглед 2 – изглед са Интегрисане површине.....	Р 1:200
15	Изглед 3 – изглед са Интегрисане површине.....	Р 1:200
16	Изглед 4 – изглед са Интегрисане површине.....	Р 1:200
17	Изглед 5 – изглед са централног платоа	Р 1:200
18	Изглед 6 – изглед са централног платоа	Р 1:200
19	ЗД прикази	

ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Катастарско – топографски план за к.п.бр.16518, 16523, 16528, 16529, 16530, 16531, 16532, 16533, 1431/1, 1431/2, К.О. Земун Р=1:500 („GEOMER GROUP D.O.O.“ - Beograd) од 01.02.2023.године;
- Извод из листа непокретности број: 10650 КО Земун (број предмета: УОП II 150-2021 од 05.02.2021.године);
- Копија плана бр: 953-016-7627/2021 од 18.05.2021. год (Р=1:500) за к.п.бр. 16528, 16529 и 16533 К.О. Земун;
- Извод из катастра подземних водова број 956-301-9974/2021 од 17.05.2021. године;
- Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове, сектор за издавање локацијских услова, одељење за велике инвестиције Локацијски услови ROP-BGDU-31303-LOCH-2/2019, IX–20 број 350-2113/2019 од 06. 12. 2019. године;
- Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове, сектор за издавање локацијских услова, одељење за велике инвестиције Измена локацијских услова ROP-BGDU-31303-LOCA-3/2020, IX–20 број 350-766/2020 од 15.06.2020. године;
- Анализа утицаја оптерећења стамбено-пословног објекта на стабилност постојећег тунелског колектора број 108-1.57/21 од 05. 2021. године. (Пројектант: ПМЦ-Инжењеринг доо. Београд, одговорни пројектант Ђорђе Урошевић, дипл.грађ.инж. лиценца бр.310 J409 10, Београд);
- Изјава Инвеститора број 65-35/19 од 04.08.2020. године
- Изјава Инвеститора број 8/0 2Д/DS/65-26/19 од 27.01.2020. године
- **УСЛОВИ, МИШЉЕЊА И ОБАВЕШТЕЊА ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА**

Општа документација

- РЕГИСТРАЦИЈА ОБРАЂИВАЧА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА (ИЗВОД ИЗ АПР)
- ОДЛУКА БР.8-8 ОД 19.11.2010.ГОДИНЕ О ИЗМЕНИ И ДОПУНИ ОДЛУКЕ О УСКЛАЂИВАЊУ ОСНИВАЧКОГ АКТА 1/0 БР.116-17 ОД 31.10.2006.ГОДИНЕ И 5-2 ОД 10.07.2009.ГОДИНЕ
- РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
- ЛИЦЕНЦА И ПОТВРДА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
- ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
- РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА
- ЛИЦЕНЦА И ПОТВРДА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА
- ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

Текстуални део

1. ОПШТИ ДЕО

1.1. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

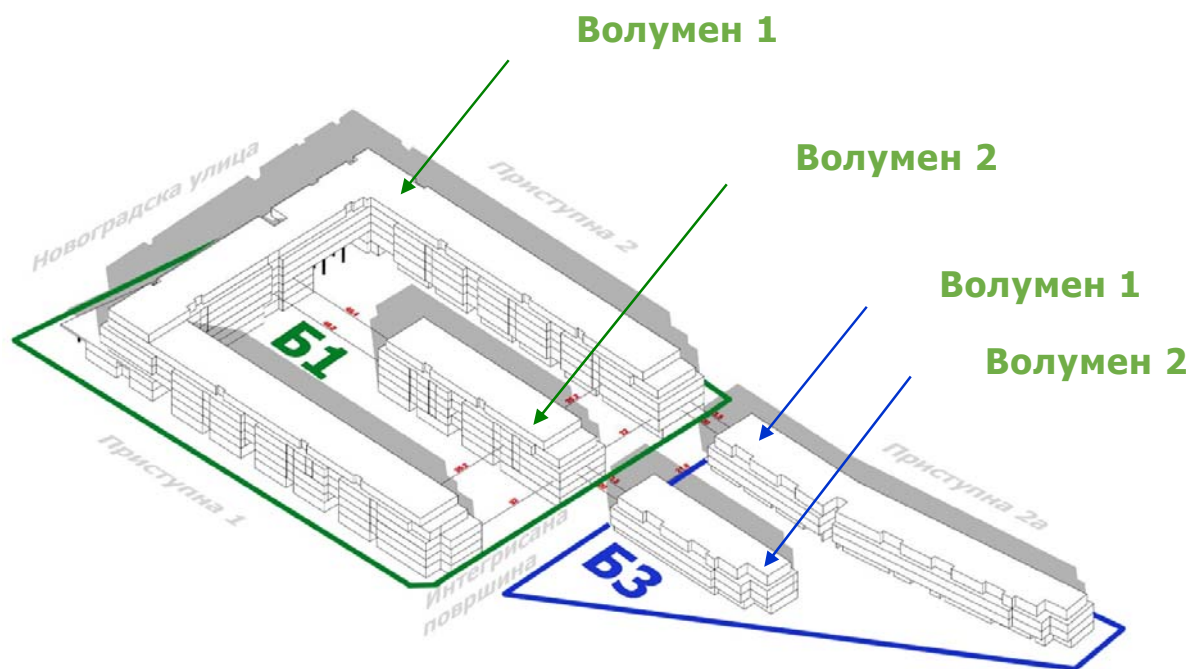
У складу са одредбама члана 60. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. Закон, 9/2020 и 52/2021). „Урбанистички пројекат се израђује када је то предвиђено планским документом или на захтев инвеститора, за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површина јавне намене и урбанистичко-архитектонске разраде локација.“.

ПОВОД ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

За изградњу стамбено-пословног комплекса који се налази у Земуну, на к.п. 16528 (ГП Б1) и к.п. 16529 (ГП Б3), КО Земун урађен је Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног комплекса на грађевинској парцели Б1 (формирана од дела к.п.бр.1431 КО Земун) и грађевинској парцели Б3 (формирана од дела к.п.бр.1431 и дела к.п.бр.1432 КО Земун), а који Урбанистички пројекат је потврђен од стране Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове под IX-14 бр.350.13-70/2019 од 01.10.2019. године.

Обухват потврђеног Урбанистичког пројекта представља две самосталне грађевинске парцеле ГП Б1 и ГП Б3 на којима је планирана изградња објеката у свему према правилима градње важећег ПДР-а.

слика 1. ГП Б1 и ГП Б3 дефинисане потврђеним урбанистичким пројектом



Предметне грађевинске парцеле дефинисане су потврђеним Пројектом парцелације за к.п. бр. 1431 и 1432 КО Земун, Потврда IX-14 бр. 350.15-320/2018 од 26.10.2018. године, а планирано решење из поменутог Пројекта парцелације спроведено је у катастру Решењем РГЗ-а о формирању катастарских парцела, број 952-02-3-016-32/2019 од 07.02.2019. године, након чега су катастарске парцеле добиле нове бројеве и то к.п. 16528 КО Земун (ГП Б1) и кп 16529 КО Земун (ГП Б3).

Након потврде поменутог Урбанистичког пројекта исходовани су Локацијски услови ROP-BGDU-31303-LOCH-2/2019, IX-20 број 350-2113/2019 од 06.12.2019. године и Измена локацијских услова ROP-BGDU-31303-LOCA-3/2020, IX-20 број 350-766/2020 од 15.06.2020. године, све издато од стране Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове града Београда. У поступку исходовања локацијских услова и измене истих прибављени су услови имаоца јавних овлашћења.

Претходно поменути потврђени урбанистички пројекат, исходовани Локацијски услови и Измена локацијских услова задржавају се у потпуности за стамбено-пословни објекат на ГП Б1, стога исти није предмет израде овог Урбанистичког пројекта.

Предмет израде овог Урбанистичког пројекта је стамбено-пословни објекат на ГП Б3 који се мења у делу који се односи на промену спратности подземних етажа, што условава и промену укупне БРГП објекта.

ЦИЉ израде овог урбанистичког пројекта је увођење још једног нивоа подземне гараже на ГП Б3 како би се остварио већи број паркинг места. Уместо првобитно пројектоване спратности објекта на ГП Б3 од По+П+3+Пс до По+Су+П+3+Пс, предметним пројектом се планира спратност од 2По+П+3+Пс до 2По+Су+П+3+Пс.

У складу са организациом саобраћаја кроз подземну гаражу уследила је измена везана за смер кретања возила на приступним рампама и начин паркирања (ходом уназад) што је утицало на промену укупног броја паркинг места (остварено 192ПМ а потребно је 120ПМ). Позиција, нагиб и ширина рампи нису промењени у односу на првобитно Идејно решење из потврђеног Урбанистичког пројекта, већ само смер кретања возила. Приступне рампе које су биле двосмерне сада су једносмерне и служе једна за улаз, а друга за излаз из гараже.

Промена спратности подземних етажа утицала је и на повећање укупне БРГП објекта.

Урбанистичким пројектом исходовани су нови услови за пројектовање и прикључење на јавну инфраструктурну мрежу од ЈП «ЕПС Дистрибуција» Београд, ЈКП «Београдски водовод и канализација», МУП РС Сектор за ванредне ситуације, Управе за ванредне ситуације у Београду и Секретаријата за саобраћај.

1.2. ПРАВНИ ОСНОВ

Правни основ за израду овог урбанистичког пројекта садржан је у:

- **Закону о планирању и изградњи** (члан 60,61,62 и 63) „Службени гласник РС“ број 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 – одлука УС РС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС РС, 50/2013 – одлука УС РС, 98/2013 – одлука УС РС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020 и 52/2021.

- **Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања** „Службени гласник РС“ 32/2019.

1.3. ПЛАНСКИ ОСНОВ

Плански основ за предметни урбанистички пројекат је:

- Измена и допуна плана детаљне регулације комплекса између улица: Јакуба Кубуровића, Новоградске, Угриновачке и Ивићеве у Земуну (Сл. лист града Београда број 81/17) – у даљем тексту ПДР, и
- План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд, целине I-XIX („Службени лист Града Београда“ број 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17), у даљем тексту ПГР.

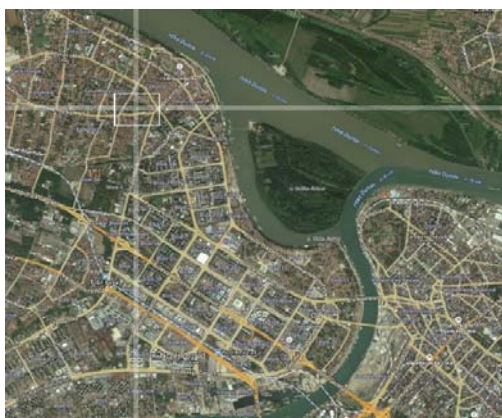
1.4. ПОЛОЖАЈ И ГРАНИЦЕ ЛОКАЦИЈЕ

Локација на којој се налази предметни простор налази се у блоку омеђаном Новоградском улицом, на месту где је раније била војна касарна. На катастарским парцелама број 16528 и 16529 КО Земун се налазе изграђени објекти који су раније били у служби војне касарне. Предвиђа се уклањање свих затечених објеката.

Граница урбанистичког пројекта обухвата целе ГП Б1 (к.п.бр.16528 КО Земун) и ГП Б3 (к.п.бр.16529 КО Земун).

ГП Б1 идентична је са урбанистичком целином Б1 и новоформираном катастарском парцелом број 16528 КО Земун и налази се у оквиру зоне М5 (мешовити градски центар средње спратности) површине је 17 892 m² и није предмет измене.

ГП Б3 идентична је са урбанистичком целином Б3 и новоформираном к.п.бр. 16529 КО Земун, и налази се у оквиру зоне С6-2 (вишепородично становање средње спратности) површине је 7 741 m².



слика 2. Шире окружење



слика 3. Обухват урбанистичког пројекта

Граница урбанистичког пројекта је аналитички дефинисана и приказана на свим графичким прилозима, а обухвата целу к.п.бр. 16528 и к.п.бр. 16529 КО Земун, стим што **ГП Б1, односно к.п.бр. 16528 КО Земун, НИЈЕ ПРЕДМЕТ ИЗМЕНЕ.**

1.5. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ – ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

У оквиру простора бивше касарне војске Републике Србије, пројектом препарцелације формиране су две грађевинске парцеле ГП Б1 и ГП Б3 које су у обухвату границе урбанистичког пројекта. У оквиру предметног простора налазила се «Домобранска касарна у Новоградској улици», између кућног броја 69 и 71. Сви објекти су изграђени пре прописа о изградњи објеката.

Табела 1 – Постојећи објекти (извор: Геопортал Србије)

ГП Б3 (к.п.бр.16529 КО Земун)		
Зграда број:	Спратност	Површина* (m ²)
1	П	673
2	П (срушен)	175
3	П (срушен)	154
4	П (срушен)	208
5	П (срушен)	248
6	П (срушен)	41
7	П	20
8	П (срушен)	10
9	П (срушен)	11
10	П (срушен)	2

* Површина земљишта под објектом

Према концепту урбанистичког решења планира се уклањање свих постојећих објеката на ГП Б3.

Терен на локацији је у благом паду и креће се од 96 мнм до 100 мнм. Колски и пешачки приступ остварује са планиране Приступне 2а улице и интегрисане површине. Морфологија терена је таква, да има физичку границу ширења према улици Теодора Херцла где терен стрмо пада 16м-18м ка објектима изграђеним дуж улице Теодора Херцла. Уједно је то и посебан квалитет ове локације јер се са озелењеног лесног одсека отвара визура према Земуну и Новом Београду.

слика 4 – визура



На простору предметне локације нема заштићених природних добара, флоре и фауне, као ни непокретних културних добара.

1.6. КОМУНАЛНА МРЕЖА – ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Према постојећем стању самосталне грађевинске парцеле Б1 и Б3 су раздвојене интегрисаном површином која је важећим планом дефинисана као јавна површина. Постојећа комунална мрежа изграђена је дуж Новоградске улице, а постојећи прикључци (за претходни војни комплекс) се налазе у оквиру новоформиране грађевинске парцеле Б1 – чије уклањање је у потпуности предвиђено.

За ово подручје је карактеристично да нема одговарајућу водоводну и инфраструктуру фекалне и кишне канализације.

Кроз израду овог урбанистичког пројекта, и идејног решења објекта на новоформираној парцели Б3, биће дефинисани капацитети и одређени услови за прикључење тих објекта на инфраструктуру.

ВОДОВОД

У Новоградској улици постоје цевоводи Ø400mm и Ø100mm I висинске зоне београдског водоводног система, са радним притиском мреже око 3,0-5,0 бара. Не постоје техничке могућности за прикључење објекта на парцели Б3 како не постоји изграђена улична водоводна мрежа у контактном подручју.

ЈКП „БВК“ тренутно нема израђену пројектну документацију.

КАНАЛИЗАЦИЈА

Предметна локација припада Централном канализационом систему, и то делу где је предвиђен сепарациони систем канализације.

У улицама које окружују локацију (Улица Јакуба Кубуровића, Угриновачка и Ивићева) постоје изграђени канали кишне канализације и то углавном димензија ван стандарда. Новоградска улица највећим делом није канализована.

На овом подручју постоји фекална канализација у делу од Романијске улице према улици Јакуба Кубуровића (Ø150mm и Ø250mm) и кишна, у раскрсници улица Првوماјске, Новоградске и Јакуба Кубуровића (Ø250mm и Ø400mm). Улицом Јакуба Кубуровића пролази и тунелска деоница фекалног колектора ФБ90/160 см до КЦС „Ушће“ која је делимично трасирана и кроз ГП Б3 (испод планираног објекта). Прикључење на тунелску деоницу фекалног колектора ФБ90/160 см није могуће. Кишна канализација гравитира ка кишном колектору АБ150/100 см, са изливом у Дунав, а фекалне воде одводе се постојећом канализационом мрежом на ЦС „Карађорђево трг“ и даље у Дунав.

Започета је реализација нове канализационе мреже у Улици Приступна 2.

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА

Према подацима „ЕПС дистрибуција“ Београд не постоје уцртани постојећи електроенергетски објекти. Постоји могућност да се на предметном подручју налазе и водови за које не постоје подаци, као и да се у међувремену од издавања Техничких услова до почетка извођења радова поставе нови подземни водови, те је потребна крајња опрезност приликом извођења радова.

При извођењу радова уколико се наиђе на постојеће електроенергетске објекте, њих је потребно изместити или заштити. Потребне радове извести у складу са интерним стандардима „ЕДБ” доо Београд. За подземне водове:

- Уколико се траса кабла нађе испод коловоза за кабловске водове 10kV, 1kV и јавног осветљења предвидети кабловску инсталацију израђену од пластичних цеви пречника Ø100mm. Кабловско окно користити на правој деоници кабловске канализације која је дужа од 40m, као и на месту промене правца или нивоа кабловске канализације.
- Предвидети 100% резерве у броју отвора кабловске канализације за напонски ниво 10kV, а 50% за напонски ниво 1kV.
- Приликом измештања водова водити рачуна о потребним међусобним растојањима и угловима савијања при паралелном вођењу и укрштању са другим електроенергетским водовима и осталим подземним инсталацијама које се могу наћи у новој траси водова.
- Радове у близини каблова вршити ручно или механизацијом која не изазива оштећење изолације и оловног плашта. При извођењу радова заштити постојеће кабловске водове од механичког оштећења.
- Потребно је да се у траси кабловских водова не налази никакав објекат који би угрожавао електроенергетски вод и онемогућавао приступ кабловском воду приликом квара.
- За измештање кабловске деонице 10kV и 1kV користити каблове истог типа и пресека или 3 x (ХЕ 49-А 1x150)mm², 10kV; ХР00 АS 3 x 150 + 70 mm², 1kV.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

Предметна локација има изграђену ТК мрежу дуж Новоградске улице. Постојећи ТК објекти су изграђени дуж тротоара или слободних јавних површина. Приступна ТК мрежа изведена је кабловима положеним у ТК канализацију.

ТОПЛОВОДНА МРЕЖА

Предметна локација припада дистрибутивном систему ТО „Земун”. Унутар границе урбанистичког пројекта не налази се постојећа топловодна инфраструктура ЈКП „Београдске електране”.

ГАСОВОДНА МРЕЖА

Предметна локација је гасификована инсталацијама у надлежности ЈП Србијагас, организациони део – Београд. Не постоји урађен прикључак на предметним парцелама.

Изграђен је дистрибутивни гасовод од полиетиленских цеви МОР 4 bar, DN 125mm у Новоградској улици.

1.7. СТЕЧЕНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ОБАВЕЗЕ

Потврђени „Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног комплекса на грађевинској парцели Б1 (формирана од дела к.п.бр.1431 КО Земун) и грађевинској парцели Б3 (формирана од дела к.п.бр.1431 и дела к.п.бр.1432 КО Земун)”, од стране Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове града Београда под бројем **IX-14 бр.350.13-70/2019 од 01.10.2019. године.**

Након потврде поменутог Урбанистичког пројекта исходовани су Локацијски услови ROP-BGDU-31303-LOCH-2/2019, IX-20 број 350-2113/2019 од 06.12.2019. године и Измена локацијских услова ROP-BGDU-31303-LOCA-3/2020, IX-20 број 350-766/2020 од 15.06.2020. године, све издато од стране Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове.

Претходно поменути потврђени урбанистички пројекат, исходовани Локацијски услови и Измена локацијских услова задржавају се у потпуности за стамбено-пословни објекат на ГП Б1.

Изградња на ГП Б1 (к.п.бр.16528 КО Земун) није предмет измене у овом урбанистичком пројекту.

2. ОПИС РЕШЕЊА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

2.1. КАРАКТЕРИСТИКЕ, СТАНДАРДИ И ПАРАМЕТРИ ИЗ ВАЖЕЋЕГ ПЛАНА

Према важећем Плану - *Измена и допуна плана детаљне регулације комплекса између улица: Јакуба Кубуровића, Новоградске, Угриновачке и Ивићеве у Земуну „Сл. лист града Београда број 81/17”, ГП Б3, односно к.п.бр.16529 КО Земун налази се у површинама планираним за вишепородично станавање средње спратности С6-2*

Правила за изградњу објеката

Планирани објекти се увек налазе у границама своје грађевинске парцеле, односно зоне градње одређене регулационом линијом, када се грађевинска линија поклапа са њом, грађевинском линијом и правилима за растојање објекта од бочне и задње границе парцеле. Могуће је планирање и изградња више објеката на једној грађевинској парцели, ако представљају јединствену целину и уз поштовање урбанистичких параметара: укупна изградња треба да буде у складу са условима изградње који важе за ту зону. Између регулационе и грађевинске линије није дозвољена градња. Није дозвољена изградња стамбеног простора у сутеренском и подрумском простору. Није дозвољена изградња пословног простора у подрумском простору. У зони С6-2 се не условљава типологија крова, а ако је планиран кос кров за њега важе правила – двоводни и вишеводни, максимални нагиб кровних равни је 35°. За потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија у стану (гардеробе, кухиње, санитарни чворови и сл.) или заједничког степеништа у објекту, дозвољава се формирање светларника. На новој згради потребно је поштовати положај и димензије суседовог светларника, ако га има, и пресликати га у пуној површини. Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара 0,5 m² светларника, при чему он не може бити мањи од 6,0 m². Уколико се светларник усклади са положајем светларника суседног објекта, ова површина може бити умањена за ¼. Минимална ширина светларника је 2,0 m. Површина светларника рачуна се у неизграђени део зграде. Минимална висина парапета отвора у светларнику је 1,80 m. Не дозвољава се отварање прозора или вентилационих канала на светларник суседног објекта. Мора се обезбедити приступ светларнику и одводњавање атмосферских вода. Није дозвољено надзиђавање и затварање постојећих светларника.

"Висина објекта". Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према јавној саобраћај површини или приступном путу."

"Нулта кота". Тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта у равни фасадног платна према јавној саобраћајној површини или приступном путу. Ако објекат излази на више саобраћајница, нулта кота се дефинише према саобраћајници која има највишу коту."

Правила за архитектонску обраду

Грађевински елементи на нивоу приземља не могу прећи грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада). Грађевински елементи (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоима од првог спрата могу прећи регулациону линију (кад је она грађевинска линија), рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада, максимално 0,6m од грађевинске линије тако да укупна површина грађевинских елемената не може прећи 40% уличне фасаде изнад приземља, минимално 4,0 m изнад коте тротоара.

Правила за минимални степен опремљености

Локацијски услови се издају за грађевинску парцелу која има обезбеђен непосредан или посредан приступ са реализоване јавне саобраћајне површине и могућност прикључења на водоводну и канализациону мрежу, електроенергетску мрежу, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.

Правила за ограђивање

Парцеле у зони С6-2 према приступним саобраћајницама, кад је грађевинска линија померена у односу на регулациону линију, могу да се ограде живом зеленом оградом која се поставља на регулациону линију тако да буде унутар парцеле.

ЗОНА С6-2 (ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СРЕДЊЕ СПРАТНОСТИ)

Зона С6-2 трансформације постојећег породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање средњих густина, са ограничењем спратности до По+Су+П+З+Пк/Пс и максимални индекс изграђености за ову зону је 2,8

Спровођење: директна примена према условима из Плана

Табела 2 – Урбанистички параметри за зону С6-2

ЗОНА С6 – 2 (ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СРЕДЊЕ СПРАТНОСТИ)	
Катастарска парцела	16529, КО Земун
Намена	вишепородично становање <ul style="list-style-type: none"> пословно-комерцијални садржаји условљени су у делу приземља објекта у непосредном контакту са Интерном улицом
Компатибилност намена	<ul style="list-style-type: none"> пословно-комерцијални садржаји из области трговине, финансијских и других услуга, које не угрожавају животну средину и не стварају буку на појединачним грађевинским парцелама у оквиру ове зоне компатибилна намена може бити и једина
Типологија објеката	не условљава се
Урбанистичке условљености	спратност мах По+Су+П+З+Пк/Пс висина објекта <ul style="list-style-type: none"> висина објекта мах 15,0m (до венца)

	<ul style="list-style-type: none"> кота пода приземља је виша од нулте коте до 1,60м кота пода приземља, кад се грађевинска линија поклапа са регулационом линијом, је виша од коте јавног приступа/приступног пута макс. 0,20м <p>индекс изграђености „И“ 2,8</p> <ul style="list-style-type: none"> код угаоних објеката може да се увећа за 15% <p>хоризонтална регулација</p> <ul style="list-style-type: none"> зона градње је одређена грађ. линијом и правилима за растојање објекта од граница грађевинске парцеле није дозвољена градња подземних делова објеката између регулационе линије саобраћајнице и грађ. линије објекта минимално растојање објекта од бочне границе парцеле је 4,0м (када су дозвољени отвори помоћних просторија), односно 5,0м (када су дозвољени отвори стамбених просторија) код обострано узиданог објекта дозвољено је постављање обе бочне стране објекта на границе парцеле на бочним фасадама постављеним на границе парцеле нису дозвољени отвори минимална удаљеност објекта од задње границе парцеле је 8,0м, без ограничења за врсту отвора минимално међусобно растојање између објеката на истој грађ. парцели, без ограничења за врсту отвора, је 1/2 висине до венца вишег објекта, али не мање од 5,0м. Када је мин. растојање које зависи од висине мање од мин. растојања у м', примењује се мин. растојање дато у м'. за пролаз кроз објекат ("пасаж") обезбедити минималну ширину од 4,0м и чисту висину под-плафон 3,5м
Слободне и зелене површине	<p>проценат слободних и зелених површина мин 40%</p> <ul style="list-style-type: none"> мин.30%, незастртих зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) код угаоних објеката мин. 15% незастртих зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката)
Паркирање	<p>паркирање решити на парцели</p> <ul style="list-style-type: none"> изградњом гараже или на отвореном паркинг простору <p>нормативи за потребан број паркинг места</p> <ul style="list-style-type: none"> становање 1ПМ/стан трговина 1ПМ/66м² БРГП пословање 1ПМ/80м² БРГП

2.2. УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ И УПОРЕДНИ ПРИКАЗ СА ПЛАНОМ ВИШЕГ РЕДА

Решењем РГЗ-а о формирању катастарских парцела, број 952-02-3-016-32/2019 од 07.02.2019. године, добијени су нови бројеви за ГП Б1 и ГП Б3 које су дефинисане потврђеним Пројектом парцелације (потврда IX-14 бр. 350.15-320/2018 од 26.10.2018. године) и то к.п. бр.16528 КО Земун (ГП Б1) и к.п.бр. 16529 КО Земун (ГП Б3).

ГП Б3 идентична је са урбанистичком целином Б3 и налази се у оквиру зоне С6-2 (вишепородично становање средње спратности).

Цео блок Б3 представља једну грађевинску парцелу на којој ће једновремено бити грађени објекти. **ГП Б3** је површине 7 741 м² и она **ЈЕ ПРЕДМЕТ ИЗРАДЕ ОВОГ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА.**

Урбанистички показатељи

Урбанистички показатељи су приказани у упоредној табели према плану вишег реда: Измене и допуне ПДР комплекса између улица: Јакуба Кубуровића, Новоградске, Угриновачке и Ивићеве у Земуну („Сл.лист града Београда“ број 81/2017), Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд, целине I-XIX („Службени лист Града Београда“ број 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17) и оствареним параметрима из идејног решења у оквиру овог урбанистичког пројекта.

Табела 3 - Табела остварених урбанистичких параметара – ГП БЗ

	ПРЕМА ПЛАНУ ВИШЕГ РЕДА (зона С6-2)	ОСТВАРЕНИ ПАРАМЕТРИ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ПАРЦЕЛУ (ГП БЗ)									
ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА	/	ГП БЗ = 7 741 m ² Фронт објекта је дуж улице Приступна 2а и Интегрисане површине.									
ОДНОС НАМЕНЕ ПОВРШИНА	вишепородично становање пословно-комерцијални садржаји условљени су у делу приземља објекта у непосредном контакту са Интегрисаном површином	97,68 % стан. : 2,32 % послов. 15 177,84 m ² БРГП* : 360,52 m ² БРГП*									
МАКСИМАЛНА СПРАТНОСТ	По+Су+П+З+Пк/Пс	од 2По+Су+П+З+Пс до 2По+П+З+Пс									
МАКСИМАЛНА ВИСИНА ОБЈЕКТА	висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према јавној саобраћај површини или приступном путу. „нулта кота“ је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта у равни фасадног платна према јавној саобраћајној површини или приступном путу. максимална висина објекта до венца 15m	Волумен 1 састоји се од осам ламела и оријентисан је паралелно са улицом Приступна 2а. Ламеле Б1- Б8 кота венца 113,95 mnnv Нулта кота: 100,20 mnnv Висина венца: 13,75 m Волумен 2 састоји се од четири ламеле и оријентисан је према Интегрисаној површини и унутрашњем дворишту блока. Ламеле Б9-Б12 кота венца 111,55 mnnv Кота приступа: 98,55 mnnv Висина венца: 13,00 m									
КОТА ПРИЗЕМЉА	се одређује у односу на нулту коту: максимално 1,6m виша од нулте коте, када је РЛ=ГЛ може бити максимално 0,2m виша у односу на нулту коту	нулта кота према којој се рачуна кота приземља за сваку ламелу је дефинисана као кота на линији пресека терена и равни фасадног платна испред улаза у објекат, односно – кота приступа. Кота приземља одређена је за сваку ламелу, према коти приступа. <table border="1"> <thead> <tr> <th>Ламела</th><th>Кота приступа (m.n.v.)</th><th>Приземље у односу на свој приступ (m)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Б1-Б4</td><td>100,05</td><td>+0,90</td></tr> <tr> <td>Б5</td><td>100,20</td><td>+0,75</td></tr> </tbody> </table>	Ламела	Кота приступа (m.n.v.)	Приземље у односу на свој приступ (m)	Б1-Б4	100,05	+0,90	Б5	100,20	+0,75
Ламела	Кота приступа (m.n.v.)	Приземље у односу на свој приступ (m)									
Б1-Б4	100,05	+0,90									
Б5	100,20	+0,75									

		Б6	100,35	+0,60
		Б7	100,50	+0,45
		Б8	100,65	+0,30
		Б9-Б12	98,55	±0,00
РАСТОЈАЊЕ ОД СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА	минимално међусобно растојање између објеката на истој грађ. парцели, без ограничења за врсту отвора, је 1/2 висине до венца вишег објекта, али не мање од 5,0м.	Остварено мин 21,43 m (између два реда ламела) што је више од половине висине венца крова волумена 1 = 8,63m 117,45 m – 100,90 m = 17,25 m / 2 = 8,63m		
БРГП НАДЗЕМНИХ ЕТАЖА	21 674,80 m ² (7 741 m ² x 2,80)	15 428,07 m ²		
БРГП ПОДЗЕМНИХ ЕТАЖА	/	11 180,12 m ²		
БРГП УКУПНО	надземна + подземна БРГП	26 608,19 m ²		
БРОЈ ЛОКАЛА	/	2		
БРОЈ СТАМБЕНИХ ЈЕДИНИЦА	/	115		
ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТОМ (укупна БРГП партера објеката)	/	2 713,17 m ² (35,05%)		
СТЕПЕН ЗАУЗЕТОСТИ (хоризонтана пројекција објеката)	/	55,58% (4 302,26 m ²)		
ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ „И“	максимално 2,8	1,99 15 428,07 m ² / 7 741 m ²		
СЛОБОДНЕ И ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ НА ПАРЦЕЛИ	мин 40%	64,95 % (5 027,83 m ²)		
ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ НА ПАРЦЕЛИ	мин 30% (у директном контакту са тлом)	30,57 % (2 366,05 m ²)		
ОСТВАРЕН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА	/	у гаражи	192	

* Однос бруто површина пословног и стамбеног дела објекта у даљим фазама пројектовања може варирати под условом да се задовоље сви параметри предвиђени овим УП-ом (обезбеђење одговарајућег броја паркинг места на парцели).

Табела 4 - Прорачун потребног броја паркинг места за – ГП БЗ

НАМЕНА*	Параметар	Прорачун	Потребан број ПМ	Остварен број ПМ
		ГПБЗ	ГПБЗ	ГПБЗ
Пословање	1ПМ/ 80m ² БРГП	360,52 / 80	5	
Становање	1ПМ/1 стан	115 x 1	115	
УКУПНО:			120	192
ПАРКИНГ МЕСТА ЗА ОСОБЕ СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА			6	10
5% од укупног броја ПМ		192 x 0,05		

*Структура и нето површине станова, као и нето површине пословног простора, у даљим фазама пројектовања могу варирати под условом да се задовоље сви параметри предвиђени овим УП-ом (обезбеђење одговарајућег броја паркинг места на парцели према датом нормативу).

На основу претходног прорачуна, остварено је 72 ПМ више у односу на потребан број паркинг места. Остварени број паркинг места може варирати, с тим да не може бити мањи од укупног потребног броја паркинг места обрачунатог према нормативу из ПДР за остварену структуру станова и нето површину пословног простора.

Према исказаној упоредној табели остварених капацитета и урбанистичких показатеља може се закључити да изградња на ГП БЗ која је планирана Урбанистичким пројектом **ЗАДОВОЉАВА** параметре који су прописани важећим Планом за зону С6-2. У случају неслагања текстуалног дела са графичким, важе подаци са графичког прилога лист У.05„Ситуација са основом крова“ у Р 1:500.

Табела 5 – Биланс површина у оквиру грађевинске парцеле – ГП БЗ

1.	Површина ГП БЗ	7 741 m²	100%
2.	ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТИМА (укупна БРГП објеката)	2 713,17 m²	35,05 %
3.	Озелењене површине (у директном контакту са тлом)	2 366,05 m²	30,57 %
4.	Слободне површине (пешачке, озелењене, манипулативне и саобраћајне површине)	5 027,83 m²	64,95 %
5.	Однос намене површина становање / пословање	Стан: 15.177,84 m² посл: 360,52 m²	97,68 % стан. / 2,32% послов.

Као доказница да су наведени параметри испоштовани, према идејном решењу у овом урбанистичком пројекту за ГП БЗ је табела 6. са прегледом урбанистичких параметара за ГП БЗ.

Табела 6 - Упоредни преглед урбанистичких параметара за ГП БЗ

Урбанистички параметри	Задато ПДР-ом	ГП БЗ
	Зона С6-2	Зона С6-2
Површина ГП-а (m ²)	/	Површина ГП БЗ 7 741 m²
Максимална спратност	По+Су+П+З+Пс	од 2По+Су+П+З+Пс до 2По+П+З+Пс
Максимална висина венца	15 m	13,75 m
Однос намене површина	/	97,68 % : 2,32 % БРГП: 15 177,84m² : 360,52m²
ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ „И“ (%)	максимално 2,8 + 15% за угаоне објекте	1,99 (15 428,07 m²)

СТЕПЕН ЗАУЗЕТОСТИ (горизонтана пројекција објеката)	/	55,58% (4 302,26 m²)
Површина под објектима (БРГП партера објеката)	/	35,05 % (2 713,17 m²)
БРГП подземно	/	11 180,12 m²
БРГП надземно	21 674,80 m ²	15 428,07 m²
БРГП укупно	/	26 608,19 m²
% Слободних површина (застртих и незастртих)	мин 40%	64,95 % (5 027,83 m²)
ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ НА ПАРЦЕЛИ (у директном контакт са тлом)	мин 30% мин 15% (код угаоних објеката)	30,57 % (2 366,05 m²)
Паркирање	1 ПМ / 1 стан 1 ПМ/ 66m ² БРГП (трговина) 1 ПМ/ 80m ² БРГП (пословање)	192 ПМ

На основу претходно наведеног упоредног прегледа параметра дефинисаних важећим планом - Измене и допуне ПДР комплекса између улица: Јакуба Кубуровића, Новоградске, Угриновачке и Ивићеве у Земуну („Сл.лист града Београда“ број 81/2017), Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд, целине I-XIX („Службени лист Града Београда“ број 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17) и параметара остварених овим Урбанистичким пројектом, констатује се да је планирана изградња у свим параметрима **усклађена** са важећом планском регулативом и пратећом документацијом која је прибављена у поступку израде Урбанистичког пројекта.

2.3. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА И НАМЕНЕ ОБЈЕКТА

Обухват урбанистичког пројекта су грађевинске парцеле Б1 и Б3. У оквиру обухвата урбанистичког пројекта не постоје површине јавних намена већ су у обухвату УП само површине осталих намена. Грађевинска парцела **ГП Б1** (к.п.бр.16528 КО Земун) **није предмет измене** у овом урбанистичком пројекту, али је изградња на ГП Б3 постављена у корелацији са изградњом на ГП Б1 .

Уређење простора

На две самосталне грађевинске парцеле ГП Б1 и ГП Б3 формирају се стамбени блокови. Ове две парцеле физички су раздвојене интегрисаном површином (важећим Планом дефинисана као јавна површина, првенствено намењена за пешачке комуникације и зелене површине) која је у ствари спона свих грађевинских парцела које на њу излазе.

Концепт уређења и функција

Новоформиране катастарске парцеле број 16528 (ГП Б1) и к.п.бр. 16529 (ГП Б3) КО Земун су уједно и стамбени блокови оивичени јавним саобраћајним површинама.

Тежиште унутрашње организације ГП Б1 и ГП Б3 је отварање према интегрисаној површини и видиковцу лесне заравни. Слободне површине и комуникације на обе парцеле, се надовезују и прожимају са интегрисаном површином. Ограђивање парцела није предвиђено.

Централно двориште ГП Б1 формира се у пресеку пешачких комуникација које преко пасажа повезују Приступну 1 и Приступну 2 улицу, као и Новоградску улицу са унутрашњим двориштем. Слободан простор између два паралелна волумена на ГП Б3 проширује се према интегрисаној површини, повезивајући визуелно обе парцеле у један комплекс, и са контактном интегрисаном површином у једну амбијенталну целину.

Грађевинска парцела Б3

На грађевинској парцели Б3 планирана је изградња објекта спратности од 2По+П+3+Пс до 2По+Су+П+3+Пс. Објект се састоји од два надземна волумена сегментирана на ламеле.

Волумен 1 је оријентисан ка улици Приступна 2а (ка северу) и Интегрисаној површини (ка истоку и западу).

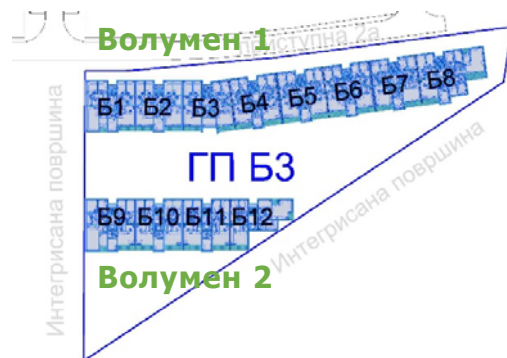
Волумен 2 оријентисан је са Интегрисаној површини (ка истоку, западу и југу) и ка унутрашњем дворишту блока (ка северу).

Колски приступ омогућен је до Волумена 1 са улице Приступна 2а.

ГП Б3 организована је као отворени стамбени блок са Волуменом 1 (ламеле Б1-Б8) ивично грађеним према јавној саобраћајници Приступна 2а и другим паралелним Волуменом 2 (ламеле Б9-Б12) постављеним својим фронтом управно на Интегрисану површину у визуелном продужетку Волумена 2 са ГП Б1. Унутар блока између објеката и Интегрисане површине формирају се пешачке стазе, слободне и зелене површине у јавном коришћењу. Гаража је заједничка за објект, односно оба волумена.

На фронту према интегрисаној површини у партеру предвиђена су два локала, док су све остале надземне површине предвиђене за становање.

Слика 5– ГП Б3



На свим надземним етажама планирано је становање, осим у деловима приземља на западној страни (ка Интегрисаној површини) који су намењени пословно-комерцијалним садржајима. Сутерен (у оквиру Волумена 1 излази на улицу Приступна 2а) и два подземна нивоа, заједничка за оба волумена, намењена за гаражирање возила, техничке просторије и остале помоћне просторије.

Укупан планирани број паркинг места износи 192 ПМ, од којих је 10 ПМ предвиђено за лица са посебним потребама.

Колски приступ подземној гаражи је омогућен преко 1 улаза и 1 излаза директно повезана на улицу Приступна 2а. Оба приступа планирана су преко делимично наткривених једносмерних рампи са две саобраћајне траке, ширине 5,50m, нагиба 15%. Рампе су грејане.

Планирано је репрезентативно уређење слободних и зелених површина. У том смислу планирано је формирање нових зелених површина и квалитетних вишеспратних засада уз очување постојеће квалитетне вегетације кроз новопланирано решење где год је то могуће. Зелене површине у оквиру ГП БЗ чине функционалну и визуелну целину са интегрисаним површинама које је са западне, јужне и источне стране окружују у циљу формирања озелењених пешачких комуникација и очувања лесног одсека као изузетно значајне природне вредности. Предвиђен је систем за наводњавање зелених површина.

2.4. ПРАВИЛА ЗА ПОСТАВЉАЊЕ И ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

Планирану изградњу објекта извршити у оквирима габарита, грађевинских линија и допуштене спратности дате правилима грађења и идејним архитектонским решењем које је саставни део овог урбанистичког пројекта. Објекти према положају на парцели су једнострано или двострано узидани. Објекти се састоје из ламела и имају заједничку гаражу. НИЈЕ предвиђена фазна изградња објеката.

Сви елементи хоризонталне и вертикалне регулације на парцели приказани су на графичким прилозима бр. У.04: "Регулационо-нивелационо решење" Р=1:500 и У.05: "Ситуација са основом крова" Р=1:500.

ХОРИЗОНТАЛНА РЕГУЛАЦИЈА:

ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА БЗ

На основу потврђеног пројекта препарцелације дефинисана је грађевинска парцела ГП БЗ која је идентична зони С6-2, односно блоку БЗ. Граница ГП БЗ поклапа се са регулационим линијама ободних улица: планиране улице Приступна 2а и интегрисане површине.

Простор у којем је дозвољено грађење и положај објекта одређен је грађевинском линијом и правилима за растојање објекта од границе грађевинске парцеле. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и минималном међусобном растојању између објеката на истој грађевинској парцели. Није дозвољена градња подземних делова објеката између регулационе линије саобраћајнице и грађевинске линије објекта.

Растојање грађевинске линије у односу на регулациону линију:

- 3,0-5,0m према Приступној 2а улици (између тачака 20-23 границе ГП БЗ);
- 5,0m према Интегрисаној површини (између тачака 17 и 18 границе ГП БЗ), и
- 0,0m према Интегрисаној површини (између тачака 16-17 и 16-23 границе ГП БЗ).

Волумен 1 (постављен паралелно са Приступном 2а улицом) састоји се од осам ламела Б1-Б8, од којих су једнострано узидане на крајевима Б1 и Б8, а двострано узидане су између њих Б2-Б7.

Волумен 2 се састоји од четири ламела (Б9-Б12) од којих су једнострано узидане на крајевима Б9 и Б12, а двострано узидане су између њих Б10-Б11.

Остварено минимално међусобно растојање Волумена 1 и Волумена 2 је између ламела Б1 и Б9 које износи 21,43 m што је више од целе висине венца вишег Волумена 1.

Минимално потребно растојање је 1/2 висине до венца вишег објекта.

ВЕРТИКАЛНА РЕГУЛАЦИЈА:

Вертикална регулација одређена је висином објекта који се одређује у односу на нулту коту. Према важећем ПДР-у висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према јавној саобраћај површини или приступном путу. „Нулта кота“ је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта у равни фасадног платна према јавној саобраћајној површини или приступном путу. Ако објекат излази на више саобраћајница, нулта кота се дефинише према саобраћајници која има највишу коту.

У овом урбанистичком пројекту «нулта кота» према којој се рачуна кота приземља за сваку ламелу је дефинисана као кота на линији пресека терена и равни фасадног платна испред улаза у објекат, односно као кота приступа.

Кота приземља и висина објекта одређена је за сваку ламелу и према коти приступа.

ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА БЗ

Објекту је омогућен приступ са Приступне 2а улице и Интегрисане површине (за локале). Унутрашњем делу објекта приступа се са интегрисане површине. Ове две приступне саобраћајнице имају разлику између највише коте приступне 2а саобраћајнице (Т12=100,34 mпv) и најниже коте Интегрисане површине (97,45 mпv) 2,89m. Са приступне 2а улице су две рампе за улаз у гаражу објекта. За ламеле Б1-Б8 приземље је на истој апсолутној коти 100,95. Разлика у нивелицији у односу на приступну саобраћајницу се савладава улазним степеништем и рампама (са максималним падом 5%) . Између ламела Б1-Б8 и Б9-Б12 терен је каскадиран тако што се спушта за око 2,3 m и формира проширење (плато) испред ламела Б9-Б12 са којих се остварује директан улаз у њих. За ламеле Б9-Б12 приземље је на истој апсолутној коти 98,55.

Унутрашњи плато се продужава у зелену површину која се утапа у Интегрисану површину ка лесној заравни, отварајући визуелне и пешачке везе кроз унутрашњост блока.

Табела 7 – Вертикална регулација за ГП БЗ

ГП БЗ	Арх. ±0,00 кота приземља (m.n.v.)	Приземље у односу на свој приступ (m)	Кота венца (m.n.v.)	Кота приступа (m.n.v.)
Ламеле Б1-Б4	100,95	+ 0,90	113,95	100,05
Ламела Б5	100,95	+ 0,75	113,95	100,20
Ламела Б6	100,95	+ 0,60	113,95	100,35
Ламела Б7	100,95	+ 0,45	113,95	100,50
Ламела Б8	100,95	+ 0,30	113,95	100,65
Ламеле Б9-Б12	98,55	± 0,00	111,55	98,55

Ламеле Б1 - Б8 имају исту висину венца на 113,95 mпv. Нулта кота је на 100,20 mпv, па је висина објекта 13,75 m. У односу на најнижу коту приступа код ламела Б1-Б4 =100,05 и висину венца 113,95 висина објекта је 13,9m.

Ламеле Б9 - Б12 имају исту висину венца на 111,55 mпв. Нулта кота је на 98,55 mпв са платоа у унутрашњем дворишту, па је висина објекта 13,00 m.

Кота венца повучених етажа је на максимално дозвољених 3,5 m изнад коте венца објекта (у равни фасадног платна).

Висина венца објекта је нижа од максимално дозвољених 15,00 m.

На графичком прилогу У.05 – Ситуација са основом крова у Р 1:500, приказана је основа крова објекта, оба волумена, са свим ламелама (Б1-Б12), њихове међусобне удаљености и вертикална регулација.

2.5. 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.

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.

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. број 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 – одлука УС РС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС РС, 50/2013 – одлука УС РС, 98/2013 – одлука УС РС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020 и 52/2021.) утврђује се обавеза пројектовања, изградње, коришћења и одржавања објекта у границама Урбанистичког пројекта на начин да се обезбеде прописана енергетска својства, као и следеће мере енергетске ефикасности:

- Обавезно је повећање енергетске ефикасности термоенергетских система;
- Обавезно је коришћење савремених материјала, у циљу енергетски ефикасније градње;
- Користири 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 објекта 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, и
- Користити обновљиве изворе енергије - сунчеву енергију помоћу стаклене баште, фотонапонских соларних ћелија, соларних колектора и сл.

3. САОБРАЋАЈ

Услови Секретаријата за саобраћај града Београда IV-08 бр.344.5-284/2021 од 15.06.2021. године.

Регулационе линије јавних саобраћајница и њихови профили преузети су из важећег ПДР - Измена и допуна плана детаљне регулације комплекса између улица: Јакуба Кубуровића, Новоградске, Угриновачке и Ивићеве у Земуну (Сл. лист града Београда број 81/17). Регулационе линије поклапају се са границом новоформиране катастарске парцеле број 16529 (ГП БЗ) КО Земун.

У функционално рангираној уличној мрежи града Приступна улица 2 и 2а припада секундарној уличној мрежи.

Улаз/излаз на парцелу извести преко ојачаних тротоара и упуштених ивичњака, како би пешачки саобраћај био у континуитету.

Сва паркинг места и простор за маневрисање обезбедити на припадајућој парцели површинско паркирање у оквиру парцеле и/или у оквиру гараже. Улазак/излазак возила на/са парцеле пројектовати ходом унапред.

Планирана изградња на ГП БЗ (к.п.бр.16529 КО Земун) подразумева изградњу јединствене гараже за све ламеле. Имајући у виду величину гараже (велика) за грађевинску парцелу БЗ могуће је пројектовати два колска улаза/излаза и рампу са две саобраћајне траке. Један колски улаз и један колски излаз на ГП БЗ и рампу са две саобраћајне траке, могуће је пројектовати са саобраћајнице - улице Приступна 2а. Колске улаз/излаз пројектовати што даље од раскрснице (мин. 10m). Колски улаз/излаз пројектовати ширине од 5,50m до 6,0m.

Колске рампе пројектовати иза тротоара, односно иза регулационе линије, са одређеним дозвољеним нагибом рампе (максимално 12% или 15% грејане за отворене и 15% за затворене рампе). Праве рампе (за кретање путничких возила) пројектовати минималне ширине саобраћајне траке од 2,75m. На кружним деловима рампи пројектовати одговарајућа проширења.

Све површине, унутар парцеле (гараже), намењене кретању возила морају задовољавати услове проходности (ширине саобраћајних трака, радијусе кривина, подужне нагибе, слободне висине и сл.) за свако путничко возило.

Број места за смештај путничких возила одредити према нормативима, за зону С6-2 из планског основа.

Сва места за смештај возила (паркинг/гаражна места) и простор за маневрисање приликом уласка/изласка на места за смештај, пројектовати на припадајућој парцели, изван површине јавног пута (површинско паркирање и/или у гаражи). Улазак/излазак возила на/са парцеле пројектовати ходом унапред. Простор на парцели намењен кретању возила или маневрисању мора бити изграђен од подлоге прилагођене кретању возила и димензионисане према очекиваном саобраћајном оптерећењу (асфалт/бетон). Уколико постоји потреба за опслугом објекта доставним возилима, разрадити шему доставе. Доставу планирати тако да не омета околну уличну мрежу.

Димензије паркинг места пројектовати у складу са важећим стандардом (СРПС. У.С4.234 из априла 2020. године. Управна паркинг (гаражна) места (под углом од 90°) пројектовати са димензијама не мањим од 2,5m/5,0m (укључујући и платформе). Уколико се паркирање решава уз помоћ механизма, потребно је да се ради о независном систему тако да свако возило може у сваком тренутку да уђе/изађе на/са гаражног места.

За особе са посебним потребама/инвалидитетом обезбедити минимално 5% паркинг места прописаних димензија: не мање од 3,70 m x 4,80 m односно дупла паркинг места 5,90m x 5,00m, када се ради о управном паркирању. Уколико су места за паркирање инвалида смештена у гаражи лоцирати их у близини вертикалних комуникација.

Паркинг места (пројектована под углом од 90°) и простор за маневрисање возила пројектовати са максималним нагибом до 5%, осим у зони паркинг места за особе са инвалидитетом која се морају пројектовати у хоризонталном положају, никад на уздужном нагибу. У зони паркинг места за особе са инвалидитетом дозвољен је само одливни попречни нагиб од максимално 2%.

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

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 („Службени гласник РС“, бр.22/2015).

Места за смештај контејнера планирати ван јавних саобраћајних површина (члан 11. Одлуке о одржавању чистоће – „Службени лист града Београда“ бр.27/02, 11/05, 6/10-др.одлука, 2/11, 10//2011-др.одлука, 42/2012, 31/2013, 44/2014, 79/15 и 19/2017).

3.1. ЈАВНИ ПРЕВОЗ

На основу услова Секретаријата за јавни превоз XXXIV-03 бр. 346.8-22/2019 од 09.04.2019. године у оквиру обухвата урбанстичког пројекта не постоје стајалишта

јавног градског превоза ни инфраструктурни објекти у функцији јавног градског превоза.

Према планским поставкама и смерницама развоја система Јавног градског превоза део уличне мреже коју чине контактне саобраћајнице парцеле БЗ не представљају коридор којим се планира вођење траса редовних линија ЈГП-а, нити је дуж њих планирано успостављање нових линија ЈГП-а.

4. ТЕХНИЧКИ ОПИС ИНФРАСТРУКТУРЕ СА ПРИКЉУЧЦИМА НА ЈАВНУ МРЕЖУ

Планирани прикључци на јавну мрежу пројектовани су на основу добијених услова носилаца јавних овлашћења, на основу појединих обновљених услова и на основу планског решења из важећег ПДР (Измене и допуне ПДР комплекса између Јакуба Кубуровића, Новоградске, Угриновачке и Ивићеве у Земуну („Сл. лист града Београда“, бр. 81/17)). За прикључење објекта на парцели БЗ на јавну комуналну мрежу, неопходна је изградња исте дуж улица Приступна 2 и приступна 2а, као и интегрисане површине.

4.1. ВОДОВОДНА МРЕЖА

Услови ЈКП БВК бр. В-1141/2019 од 27.11.2019.године

Обзиром да се предвиђа ламелна изградња предвидети прикључење сваке ламеле/објекта посебно. Интерне улице у функцији предметног комплекса и у јавном коришћењу у складу са важећим планом. Будућа градска водоводна мрежа треба да буде део јединственог система целог простора, функционално усклађена са граничним парцелама, прстенасто повезана, водећи рачуна о евентуалној фазној изградњи.

Дефинисати начин и места прикључења на јавну мрежу, хидрауличким прорачуном одредити димензије прикључака за сваки објекат-ламелу, што рационалније у складу са потребама и усаглашеним пројектованим мерама заштите од пожара (максимална димензија прикључка са цевовода Ø200mm је Ø150mm, а са цевовода Ø150mm је Ø100mm). Израда пројектне документације и извођење водоводне мреже у саобраћајницама је у надлежности Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП - инвеститора изградње инфраструктуре за град Београд.

Прикључне водомере првенствено постављати ван објекта у водомерном шахту у оквиру зелене површине, на максималном растојању 1,5m од регулационе линије, у супротном водомере је могуће поставити у засебне просторије објекта, обезбеђене за одржавање и читавање. Водити рачуна о положају подземне грађевинске линије са аспекта прикључака и положаја водомерних склоништа. По траси прикључака и водомерних шахова није дозвољено постављање објекта, рампи и паркинг простора.

За различите категорије потрошње и различите корисничке целине (објекте-ламеле), предвидети раздвојене унутрашње инсталације и посебне главне водомере (санитарна стамбена потрошња, санитарна пословна потрошња, хидрантска потрошња, спринклер инсталације, заливање, топлотна подстанциа и др.).

За различите комерцијалне садржаје и раздвајање корисника пословног дела објекта, у складу са Правилником о техничким условима и поступку за уградњу индивидуалних водомера за сваку пословну јединицу – локал.

Није дозвољено повезивање унутрашњих инсталација водовода између стамбено-пословних објеката, уколико се снабдевају са различитих прикључака, како би се спречило враћање воде у градску водоводну мрежу.

У складу са важећим планом и урбанистичким пројектом за прикључење објеката неопходно је предвидети нову водоводну мрежу дуж Новоградске улице и нових улица Приступна 1, 2 и 2а минималног пречника Ø150mm I висинске зоне.

За прикључење објеката на ГП БЗ потребно је предвидети изградњу нове уличне водоводне мреже мин Ø150mm дуж Улице Приступна 2а са три прикључка пречника Ø100mm.

Реализација прикључака са будуће водоводне мреже ће бити могућа када се водоводна мрежа пројектује, изведе и Пројекат изведеног стања преда ЈКП БВК. Пројектом водовода приказати све унутрашње инсталације водовода објекта, до уличне мреже.

4.2. ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА

Услови ЈКП БВК бр. К-878/2019 од 25.11.2019.год. и 3/301 (3/216) од 22.07.2021.год.

У оквиру овог урбанистичког пројекта је идејно решење објеката на ГП БЗ којим се предвиђа изградња још једног нивоа подземне гараже, због чега је урађен елаборат „Анализа утицаја оптерећења стамбено-пословног објекта на стабилност постојећег тунелског колектора“ од стране фирме „ПМЦ инжењеринг“ доо и одговорног пројектанта Ђорђа Урошевића дипл.грађ.инж. Лиценца број 310 Ј409 10 (број пројекта:108-1.57/21 од маја 2021.године). Од стране ЈКП „Београдски водовод и канализација“, комисија за издавање сагласности,мишљења и вршења техничке контроле – ревизиона комисија је дала позитивно мишљење на предметни елаборат (број : МК 30/21 од 07.07.2021.године) где се наводи да у делу ламеле Б, између оса 23 и 24 односно у делу куда дијагонално пролази предметни колектор, није промењена дубина фундаирања објекта, односно нови ниво подземне гараже није у том делу већ је осовински повучен за 11,4m. Ова измена у Пројекту нема никаквог значаја за стабилност канализационог колектора ФБ90/160cm.

Локација припада Централном канализационом систему, делу на коме је сепарациони систем канализације. Започета је реализација нове канализационе мреже у улици Приступна 2 на коју треба предвидети прикључке објеката. Улицом Јакуба Кубуровића пролази поменута тунелска деоница фекалног колектора ФБ90/160cm која је делимично трасирана и кроз ГП БЗ (испод планираног објекта). Прикључење на тунелску деоницу фекалног колектора ФБ90/160cm, није могуће.

Неопходно је закључење Уговора о недостајућој инфраструктури са иницијативом за пројектовање и извођење нове канализационе мреже у складу са капацитетима објеката, а према саобраћајном и хидротехничком решењу. Саставни део овог урбанистичког пројекта је пројекат: „Анализа утицаја оптерећења стамбено-пословног објекта на стабилност постојећег тунелског колектора“ број 108-1.57/21 од 05. 2021.

године. (Пројектант: ПМЦ-Инжењеринг доо. Београд, одговорни пројектант Ђорђе Урошевић, дипл.грађ.инж. лиценца бр.310 Ј409 10, Београд), на који је добијено позитивно Мишљење комисије ЈКП БВК број МК 30/21 I41/1252/21 од 07.07.2021.године, на претходно добијени Извештај бр.2. о прегледу, контроли и оцени техничке документације од стране комисије за издавање мишљења и вршење техничке контроле ЈКП БВК број МК 30/31 I41/1364/21 од 07.07.2021.године.

Саставни део документације овог урбанистичког пројекта је Изјава инвеститора да у случају штете на објектима услед редовног или хаваријског одржавања колектора, ЈКП БВК неће сносити одговорност и Изјава инвеститора за финансијске трошкове.

Нове прикључке предвидети на јавну канализациону мрежу у Улици Приступна 2а са минималним пречником Ø250mm у складу са прописима.

При пројектовању водити рачуна да буде могуће гравитационо одвођење фекалних отпадних вода приземља тј. етажа на којима постоје санитарни чворови на градску канализацију. Воде са најниже етаже (гараже), које се не могу прикључити гравитационо, препумпати у интерну мрежу унутар објекта. Квалитет отпадних вода мора одговарати квалитету који је прописан правилником о квалитету вода које се могу упуштати у градску канализацију. На одводу вода које могу садржати примесе уља и масти (кухиња, граже радионице) предвидети таложник и сепаратор.

4.3. АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА

Услови ЈКП БВК бр. К-878/2019 од 25.11.2019.год. и

бр.3/301 (3/216) од 22.07.2021.год.

Услови ЈВП «Србијаводе» Београд ВЦ «Сава-Дунав» бр. 2474/1 од 04.04.2019. године,

Да би се објекти у комплексу прикључили на градску канализациону мрежу, потребно је покренути иницијативу за пројектовање и извођење уличне канализационе мреже у складу са хидротехничким и саобраћајним решењем а према важећем плану.

Обзиром да се предвиђа ламелна изградња предвидети прикључење сваке ламеле/објекта посебно.

У зависности од намене пословних просторија потребно је урадити предтретман за технолошке воде у складу са Законом о водама („Сл. гласник РС“, број 30/10, 93/12, 101/16 и 95/18), по претходно прибављеним водним условима путем обједињене процедуре у поступку издавања локацијских услова.

Планирана је изградња кишне канализације у свим саобраћајницама и у делу интегрисане површине. Минимални планирани пречник кишне канализације је Ø300 mm. Од пројектоване канализације за ово подручје урађен је: - „Главни пројекат кишне и фекалне канализације за део насеља иза Новоградске улице“ (ЈКП БВК, 2001. године). Канализација је пројектована на захтев групе грађана, а рађена је без планске документације.

Пројектовани кишни канал није изведен. Овај кишни канал је усмерен на постојећи кишни колектор АБ100/150cm у улици Црногорска-Банатска, услед недостатка канализације у Новоградској.

На местима шахтова кишних канала није дозвољено планирање паркинг места. За објекте који имају дренажу око објекта, дренажне воде укључити у кишну канализацију након пропуштања кроз таложник.

4.4. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА

Услови ЕПС Дистрибуција - Београд, бр. 82.1.1.0.-D.08.01.-121733/1-2020, 46/19, 5680-2/19 од 29.05.2020.год, бр. 1655-2/19 од 24.05.2019.год и број 46/19, 2637/21 од 11.06.2021.године.

У моменту издавања услова не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура (ТС 10/0,4 kV са припадајућим 10kV водовима). Услов за добијање грађевинске дозволе за предметне објекте је закључење Уговора о недостајућој инфраструктури.

Према подацима и нове изградње на парцелама, потребна је изградња следећих електроенергетских објеката:

Потребно је укупно изградити три трафо станице. На ГП Б1 планирати две TS 10/0,4 kV, а на ГП Б3 планирати једну TS 10/0,4 kV. Свака капацитета 2 x 1000 kVA и са уграђеним трансформатором снаге 630 kVA, у складу са важећим техничким прописима.

Прикључење будућих трафо станица TS 10/0,4 kV планирати на будућу 10 kV мрежу која ће се напајати из постојеће TS 35/10 kV „Земун 2“ са два нова 10 kV вода. Планирати подземну 10 kV трасу за прикључење планираних трафостаница у оквиру парцела ГП Б1 и ГП Б3.

За напајање будућих објеката планирати 1 kV подземну мрежу из будућих TS 10/0,4 kV. Користити проводнике типа и пресека 3 x (ХНЕ 49-А 1x150) mm², 10kV и ХР00 АS(J) 3x150+70mm², 1kV.

ЈАВНО ОСВЕТЉЕЊЕ

Услови ЈКП Јавно осветљење Београд број Т-6822 од 18.11.2019. године

Постојеће инсталације јавног осветљења које се налазе на предметним локацијама, а које ће бити укинуте, морају бити замењене новим инсталацијама јавног осветљења које ће представљати одговарајуће алтернативно решење. Приликом извођења радова задржати све постојеће везе инсталација, осим делова инсталација које се руше, ради изградње планираних инсталација. За све време извођења радова, као и након завршетка радова, обезбедити да у сваком тренутку део постојећих саобраћајница (које се налазе унутар зоне планираних радова или у контактном подручју) буду адекватно осветљени (за време рада система јавног осветљења на територији града Београда). Радове вршити ручно у близини каблова или механизацијом која не изазива оштећења изолација или их претходно заштити од механичких оштећења. У траси електроенергетских водова не сме се налазити никакав објект који би угрожавао или онемогућавао приступ водовима у случају квара. При измештању водова водити рачуна о потребним међусобним растојањима и угловима савијања, а при паралелном вођењу или укрштању са другим подземним инсталацијама обезбедити сигурносну висину у минимално сигурносно растојање.

Прикључење разводних ормана јавног осветљења на електродистрибутивну мрежу извршити према важећим условима Електродистрибуције Београд. Прикључење на инфраструктурну мрежу јавног осветљења могуће је уз сагласност Градске управе града Београда-секретаријата за енергетику.

4.5. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

Услови Телеком-Србија бр. 511137/2-2019 од 28.11.2019.године

Потребно је изградити ТК канализацију дуж Приступне 2 и Приступне 2а улице.

Према потребама нових корисника неопходно је повећати капацитет ТК мреже у складу са најновијим смерницама за планирање и пројектовање ТК мреже уз примену нових технологија. Препорука Телекома Србија је да се за нове стамбено пословне објекте приступна ТК мрежа реализује GPON технологијом у топологији FTTH (Fiber To the Home) решења полагањем приводног оптичког кабла до предметних објеката и монтажом одговарајуће активне ТК опреме у њима.

Планира се да приступна ТК мрежа буде подземна, па је за потребе полагања приводног ТК кабла, тј. за реализацију будуће планиране телекомуникационе мреже у оквиру граница Урбанистичког пројекта потребно је обезбедити приступ планираним објектима путем ТК канализације.

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

Све радове извршити у складу са важећим правилником који је прописала Републичка агенција за електронске комуникације.

Место прикључка је условљено окно Р1 до којег треба положити еластичну PEHD цев 1хØ110 од гараже на ГПБ3.

4.6. ТОПЛОВОДНА МРЕЖА

Услови ЈКП Београдске електране IO бр. VIII-3250/2 од 13.05.2020.године.

Предметна локација припада дистрибутивном систему ТО „Земун“. Услов за прикључење објеката је изградња топловодне мреже дуж улица Новоградска, Приступна 1, Приступна 2, 2а и интегрисаних површина у наставку Приступне 1 улице између ГПБ1 и ГПБ3, изградња топловодних прикључака од места прикључења на јавну мрежу до топлотних подстаница, као и прибављање дозвола на пројектну документацију и извођење радова. Услов за добијање грађевинске дозволе за предметне објекте је закључење Уговора о недостајућој инфраструктури.

Инфраструктуру ЈКП „Београдске електране“ у свему предвидети у складу са *Правилима о раду дистрибутивних система („Сл.лист града Београда“ бр.54/2014), Поглавље 8: Прилози и упутства – Технички услови за пројектовање топловодне инфраструктуре.*

ПРИКЉУЧЕЊЕ НА СИСТЕМ ДАЉИНСКОГ ГРЕЈАЊА

Прикључење на топлификациони систем је индиректно преко предајних станица са квалитативно-квантитативном регулацијом на примару, лоцираних у подрумском делу

објекта. Код стамбено-пословних објеката, у просторији подстанице предвидети смештај посебних предајних станица, одвојено за стамбени и пословни простор. Просторија подстанице треба да има обезбеђене прикључке за воду, струју и канализацију, као и несметан приступ за уношење и изношење опреме.

4.7. ГАСОВОДНА МРЕЖА

Услови ЈП Србијагас – Нови Сад бр. 38/2019 од 29.03.2019. године.

Новим групним гасним прикључком од полиетиленских цеви МОР 4 bar повезати се на постојећу мрежу у Новоградској улици МОР 4 bar, пречника DN125.

На основу важећег ПДР трасе нових цеви водити дуж приступних улица (Приступна 1, 2 и 2а) које су управне на Новоградску улицу. За сваки стамбени/пословни објекат у комплексу у складу са архитектонским решењем (засебне целине, улази, локали и сл.) у оквиру границе урбанистичког пројекта предвидети изградњу:

- Групног гасног прикључка од границе урбанистичког пројекта и од регулационих станица до мерних сетова;
- Регулационих станица (потребног капацитета $p_{ul}=4bar$, $p_{iz}=$ у складу са планираним начином потрошње гаса);
- Мерних сетова потребног капацитета тако да сваки власник просторне целине (стамбене или пословне) у комплексу има посебно мерење потрошње гаса, и
- Унутрашњих гасних инсталација у свакој просторној целини.

Поштовати сва прописана растојања од гасних инсталација и у свему се придржавати Закона који регулише ову област, и:

- Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar („Сл.гласник РС“ бр.086/2015);
- Правилника о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације („Сл. лист СРЈ бр.20/1992 са изменама и допунама у броју 33/1992), и
- Техничких услова за изградњу гасовода и објеката у заштитном појасу гасоводних објеката.

4.8. ЕВАКУАЦИЈА ОТПАДА

Услови ЈКП Градска чистоћа - Београд бр. 4900 од 26.03.2019. године.

За евакуацију комуналног отпаа из планираних објеката на предметном простору, могу се набавити судови за смеће – контејнери запремине 1,1 m³ и габ. димензија: 1,37x1,20x1,45m, у потребном броју који се одређује помоћу норматива: 1 контејнер на 800 m² корисне површине сваке ламеле појединачно.

Према Одлуци о одржавању чистоће („Сл. лист града Београда“ бр. 19/2017), контејнери морају бити постављени у оквиру граница формираних грађевинских парцела, на избетонираним платоима, у нишама или посебно изграђеним боксовима у непосредној лбизини ламела којој припадају, или у смећарама или посебно одређеним просторима за те потребе унутар самих ламела, на нивоу приземља или у њиховом гаражном делу.

До сваке локације контејнера треба обезбедити директан и неометан прилаз за комунална возила и раднике ЈКП „Градска чистоћа“, при чему се мора водити рачуна о максимално дозвољеном ручном гурању контејнера од места за њихово постављање до ком. возла које износи 15 т, обавља се по равној, избетонираној подлози, без степеника, са успоном до 3%. На том путу није дозвољено паркирање возила која могу ометати пражњење.

Саобраћајни прилаз до судова за смеће мора бити прилагођен димензијама комунална возила: 8,60 x 2,50 x 3,50 т, са осовинским притиском од 10 тона и полупречником окретања 11,00 т, па једносмерна приступна саобраћајница мора бити минималне ширине 3,5 т, а двосмерна 6,0 т са нагибом до 7%. Потребно је обезбедити проходност или слободан манипулативни простор за окретање комуналних возила, јер није дозвољено њихово кретање уназад.

Смећаре у приземљу објеката, граде се као засебне, затворене просторије, без прозора, са електричним осветљењем, једним точећим местом са славином и холендером и сливником повезаним на канализациону мрежу, ради лакшег одржавања хигијене тог простора. Потребно им је обезбедити приступ у складу са наведеним прописима.

Уколико се планира постављање судова на подземној етажи објекта, у гаражном делу, и, уколико се планира улаз комуналних возила у поменути простор, треба водити рачуна о висини таванице, која мора бити минимум 4,6 т како не би дошло до њеног оштећења при пролазу комуналних возила, а у случају грејане рампе, дозвољава се и нешто већи нагиб (до 12%). У супротном, неопходно је, у складу са важећом законском регулативом, обезбедити одговорна лица која ће, у доба доласка комуналних возила за одвоз смећа, изгурати контејнере на слободну површину испред ламеле којој припадају ради пражњења и, по обављеном послу, вратити их на почетну позицију.

Локације контејнера 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 сви објекти били укључени у оперативни систем са одношење смећа.

5. УСЛОВИ УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

5.1. СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ

У складу са оствареним индексом заузетости, слободне површине на парцели организовати кроз систем зелених незастртих и застртих површина и адекватног поплочања, уз примену екстеријерског мобилијара високог квалитета, савременог технолошког нивоа опремљености и примењеног дизајна. Слободне и зелене површине чине минимум 40% парцеле.

5.2. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

Услови ЈКП Зеленило Београд број 49/341 од 28.11.2019.године.

Предметне парцеле намењене су вишепородичном становању и мешовитим градским центрима и окружене су постојећим и планираним саобраћајним површинама као и

интегрисаном површином која се према важећем плану уређује као претежно озелењена, пешачка површина, у циљу очувања лесног одсека као изузетно значајне и јединствене природне вредности.

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Постојеће трасе дрвореда штите се, а у интерним саобраћајницама планирају се нови дрвореди, према синхрон плану важећег плана.

Локација се налази у блоку у коме је некада била војна касарна а слободан простор је парковски уређен. Присутна је плански подигнута, претежно аутохтона, дрвенаста вегетација вишедеценијске старости, мешовитог састава, на којој је евидентирано одсуство мера неге у дужем временском периоду.

УСЛОВИ

Пројекат радити на ажурираној геодетској подлози са снимљеном вегетацијом у границама комплекса и контактної зони у појасу минималне ширине 5м у односу на границу интервенције.

У склопу слободних површина потребно је обезбедити услове за миран одмор и рекреацију различитих старосних категорија корисника блока. У том смислу максимално искористити расположиве могућности за очување постојећих и формирање нових зелених површина у директном контакту са тлом и квалитетних вишеспратних засада у склопу парцеле, уз очување постојеће квалитетне вегетације кроз новопланирано решење.

Обезбедити процентуално учешће зелених површина које ће омогућити максимално очување постојећих плански формираних зелених површина у директном контакту са тлом и постојеће квалитетне вегетације вишедеценијске старости у зони Сб-2 - минимум 30% на нивоу парцеле, према параметрима предвиђеним Изменом и допуном ПДР-е.

За вегетацију директно угрожену новопроектованим решењем, обавеза Инвеститора је да се обрати Градској комисији са захтевом за одобрење за сечу стабала преко надлежне градске општине-Земун, како би се прибавило Решење на основу којег се може реализовати сеча. Стручна комисија врши валоризацију и утврђује накнаду за посечена стабла сходно одредбама члана 14. Одлуке о уређењу и одржавању паркова, зелених и рекреационих површина („Службени лист града Београда" број 12/1, 15/1, 11/5, 23/05, 29/07, 2/11, 44/14 17/15 , 35/15 и 19/17).

Зелене површине у склопу комплекса треба да чине функционалну и визуелну целину са интегрисаним површинама које предметне комплексе окружују, која се према ПДР-е уређују као претежно озелењена, пешачка површина, у циљу очувања лесног одсека као изузетно значајне природне вредности.

Предвидети систем за наводњавање зелених површина.

Пожељно је потребе за паркирањем решавати у склопу подземних гаража које не излазе из габарита објеката. У супротном, површина изнад плоче гараже мора бити насута земљом и партерно уређена. Минимална дебљина супстрата за формирање кровних вртова износи 30 см, док је у зони садње дрвенасте вегетације дубину супстрата потребно прилагодити биолошким захтевима врста.

Паркинг просторе на отвореном засенити садњом дрворедних садница у склопу слободних површина минималне ширине 1,5 m, без присуства подземних инсталација, или садњом дрворедних садница у касетама у склопу застора. Ове површине нису обухваћене обрачуном зелених површина у директном контакту са тлом.

У погледу постизања максималне искоришћености слободних површина за допунску садњу декоративних врста, првенствено високе вегетације, искључити или минимизирати присуство подземних инсталација у њиховим границама.

Нивелационим решењем слободних површина омогућити отицање површинских вода у кишну канализацију или порозне површине уколико то не утиче негативно на засаде. Предност дати порозним засадима.

Уређење и озелењавање слободних површина извести према техничкој документацији у складу са Законом о планирању и изградњи и Техничким условима ЈКП „Зеленило Београд“. Пројекат треба да буде урађен од стране овлашћеног пројектанта са лиценцом за ову врсту посла – инжењер пејзажне архитектуре/хортикултуре.

6. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ТЕРЕНА

Инжењерскогеолошком категоризацијом терена, која је преузета из Плана детаљне регулације комплекса између улица Јакуба Кубуровића, Новоградске, Угриновачке и Ивићеве, КО Земун, („Сл. лист града Београда“, бр. 34/03), коју је израдио „Геозавод“ из Београда, дефинисана су три рејона. Подручје измена и допуна плана се налази углавном у рејону I, сем дела уз сам отсек, који се налази у рејонима III₁ и III₂.

На простору рејона I

Због могућности постојања неоткривених лагума обавезна је израда геомеханичког елабората пре изградње објеката.

Темељни контакт треба остварити у наслагама леса, при чему темеље треба пројектовати на јединственој коти без каскада. При избору типа темеља треба се одредити за темеље који обезбеђују довољну крутост система (темељне плоче или траке међусобно повезане) и премошћују све неједнакости у слегању у дозвољеним границама. Ископе дубље од 2,0m обавезно штитити адекватним мерама и заштити од могућих водозасићења. За објекте који се граде непосредно уз постојеће треба извршити избор и начин темељења којим се неће угрозити постојећи објекат.

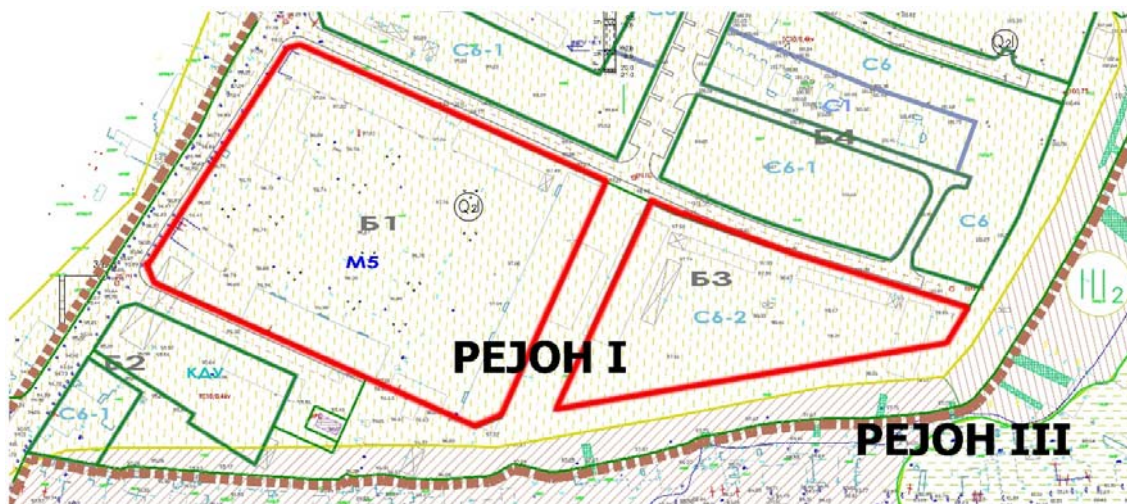
Водоводна и канализациона мрежа мора бити изведена изван зоне темељења (минимално 1,0m од стопе темеља). Везе унутрашње мреже водовода и канализације и топловода са спољном морају бити флексибилне како би се омогућило слегање. При уређењу терена прихватити површинске и подземне воде и регулисано их спровести до одговарајућих колектора

На простору рејона III₁ и III₂

Овај рејон припада условно стабилним деловима терена који обухвата ивични део лесног платоа са бројним вештачким лагумима, различите ширине и дубине који захтевају одређене услове и мере заштите и санације простора.

Код неадекватних засецања и дубоких ископа, могуће је да на падинама дође до клизања стенских маса и угрожавања целокупне стабилности. Изградња објеката је могућа уз предходно сагледавање геотехничких услова. Земљане радове изводити у каскадама. Сва засецања адекватним мерама обезбедити, а ископе планирати са строгим режимом

Слика 6– Инжењерско геолошка категоризација терена



За сваку интервенцију или изградњу новог објекта у даљој фази пројектовања неопходно је урадити геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким испитивањима («Службени гласник РС» број 101/15), као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања («Службени гласник РС» бр. 51/96).

7. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ

7.1. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

На основу Решења Секретаријата за заштиту животне средине V-04 број 501.2-272/2019 од 27.11.2019. године, утврђују се мере и услови заштите животне средине у оквиру обухвата урбанистичког пројекта:

1. извршити детаљна инжењерскогеолошко-геотехничка и хидрогеолошка истраживања на предметној локацији, у складу са одредбама Закона о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС", број 101/15 и 95/18), а у циљу утврђивања адекватних услова изградње планираног стамбено - пословног комплекса;
2. капацитет нове изградње утврдити у складу са:
 - капацитетима постојеће комуналне инфраструктуре, односно могућим додатним оптерећењем исте новопланираном изградњом,
 - могућим обезбеђењем простора за паркирање: простор за паркирање обезбедити на припадајућој парцели; инвеститор је у обавези да обезбеди припадајуће гаражно/паркинг место за сваку стамбену јединицу , односно пословни простор у оквиру своје парцеле;

3. у циљу спречавања, односно смањења утицаја предметног комплекса на чиниоце животне средине предвидети:

3.1 у циљу заштите вода и земљишта:

- прикључење објекта на постојећу инфраструктуру и, по потреби, проширење капацитета постојећих инфраструктурних система, у складу са планираним повећањем БРГП-а;
- сепаратно, тј. одвојено прикупљање условно чистих вода (са кровних и слободних површина) и отпадних вода (зауљених вода са саобраћајних и манипулативних површина, из гараже, угоститељских објеката и санитарних отпадних вода);
- изградњу саобраћајних и манипулативних површина од водонепропусних материјала отпорних на нафту и нафтне деривате и са ивичњацима којима се спречава одливање воде са истих на околно земљиште приликом њиховог одржавања или за време падавина;
- потпуни контролисани прихват зауљене воде из гаража и са наведених саобраћајних и манипулативних површина, њихов предtretман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у градску канализацију;
- пречишћавање отпадних вода које настају одржавањем и чишћењем простора у коме се врши припрема хране (угоститељски објекти) на таложницима сепараторима и сепаратору масти и уља, и
- квалитет отпадних вода који се, након третмана у сепаратору, контролисано упушта у реципијент мора да задовољава критеријуме прописане Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у води и роковима за њихово достизање („Службени гласник 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.

3.2. у циљу заштите ваздуха:

- централизован начин загревања планираног комплекса, односно коришћење расположивих видова обновљиве енергије за загревање/хлађење објекта, као што су хидрогеотермална енергија (уградња топлотних пумпи), соларна енергија (постављање фотонапонских соларних ћелија и соларних колектора на кровним површинама и одговарајућим вертикалним фасадама) и сл. Озелењавање слободних и незастртих површина парцели, у циљу побољшања микроклиматских услова и смањења загађености ваздуха околног простора.

3.3 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 објеката (систем за вентилацију и климатизацију, ДЕА, расхладна опрема и др.) не прекорачује прописане граничне вредности у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник 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 („Службени гласник РС”, број 75/10), и
- примену техничких услова и мера звучне заштите којима ће се бука у стамбеним јединицама и пословним апартманима свести на дозвољени ниво, а у складу са

Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Акустика у зградарству) СРПС У.Ј6.201:1990.

- 3.4 испуњење минималних захтева у погледу енергетске ефикасности планираних објеката при њиховом пројектовању, изградњи, коришћењу и одржавању, у складу са законом.
4. стамбене делове комплекса планирати тако да се обезбеди довољно осветљености и осунчаности у свим стамбеним просторијама. Станове орјентисати двострано ради бољег проветравања.
5. у деловима објекта намењених пословању могу се обављати само делатности које не угрожавају квалитет животне средине, не производе буку, вибрације или непријатне мирисе и не умањују квалитет боравка у истим.
6. уколико су делови планираних објеката намењени промету предмета опште употребе, као и припреми, служењу и продаји прехранбених производа, исте пројектовати и изградити у складу са нормама и стандардима утврђеним за ту врсту објеката; посебно испоштовати све опште и посебне санитарне мере и услове прописане Законом о санитарном надзору („Службени гласник РС”, број 125/04) и Законом о безбедности хране („Службени гласник РС”, број 41/09).
7. приликом изградње подземних етажа намењених гаражирању возила обезбедити:
- систем принудне вентилације, при чему се вентилациони одвод мора извести у „слободну струју ваздуха”;
 - систем за филтрирање отпадног ваздуха из гараже, уградњом уређаја за пречишћавање-отпрашивање 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 („Службени гласник РС”, број 111/15);
 - систем за праћење концентрације угљенмоноксида са аутоматским укључивањем система за одсисавање;
 - систем за контролу ваздуха у гаражи;
 - спровођење посебних мера за штите од пожара и могућих удеса, као и мера за отклањање последица у случају удеса, и
 - обезбеђење континуираног рада наведених система у случају нестанка електричне енергије уградњом дизел агрегата (ДЕА) одговарајуће снаге и капацитета (размотрити могућност коришћења агрегата на биодизел или гас).
8. 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 енергента 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, и
 - издувне гасове из дизел агрегата извести ван објекта, у слободну струју ваздуха.
9. за планирану уградњу трафостанице, пројектовање и изградњу урадити у складу са важећим нормама и стандардима прописаним за ту врсту објеката, а нарочито:

- одговарајућим техничким и оперативним мерама обезбедити да нивои излагања становништва нејонизујућим зрачењима, након изградње трафостанице, не прелазе референтне граничне нивое излагања електричним, магнетским и електромагнетским пољима, у складу са Правилником о границама излагања нејонизујућим зрачењима („Службени гласник РС", број 104/09), и то: вредност јачине електричног поља (E) не прелази 2 kV/м, а вредност густине магнетског флуksа (B) не прелази 40 μ T;
 - одредити се за трансформаторе који као изолацију користе епоксидне смоле или SF6 трансформаторе;
 - у случају да је планирана уградња уљних трансформатора исти не смеју садржати полихлороване бифениле (PCB); за уљне трансформаторе мора се обезбедити одговарајућа заштита подземних вода и земљишта постављањем непропусне танкване за прихват опасних материја из трансформатора трафостанице; капацитет танкване одредити у складу са укупном количином трансформаторског уља садржаног у трансформатору;
 - након изградње трафостанице извршити: (1) прво испитивање, односно мерење: нивоа електричног поља и густине магнетског флуksа, односно мерење нивоа буке у околини трафостанице, пре издавања употребне дозволе за исту, (2) периодична испитивања у складу са законом и (3) достављање података и документације о извршеним испитивањима нејонизујућег зрачења и мерењима нивоа буке надлежном органу у року од 15 дана од дана извршеног мерења, и
 - трафостаницу у оквиру објекта не планирати уз простор намењен дужем боравку људи, већ уз техничке просторије, оставе и сл.
10. извршити валоризацију постојеће вегетације на предметној локацији и сачувати сва вредна стабла, која приликом исте буду оцењена оценом 3 и више; изузетно, сечу појединих стабала може одобрити надлежна организациона јединица Управе градске општине Земун.
 11. обавезно учешће слободних и зелених површина на парцели је најмање 40%, од чега је у директном контакту са тлом најмање 30% (15%); обавезна је израда Пројекта пејзажног уређења слободних и незастртих површина, а којим ће се нарочито дефинисати: неопходне мере неге постојећих стабала која се задржавају и њихово одржавање, као и одговарајући избор врста еколошки прилагођених предметном простору, технологија садње, агротехничке мере и мере неге нових зелених површина, усклађене са потребама одабраних врста.
 12. за уређење слободних и незастртих површина користити саднице високих лишћара које морају бити "репрезентативне" и "школоване", као и декоративне лисне и цветне жбунасте форме, сезонско цвеће и травнате површине (при избору садног материјала одредити се за неалергене врсте, које су отпорне на негативне услове животне средине, прилагођене локалним климатским факторима и које спадају у претежно аутохтоне врсте).
 13. извршити заштиту постојећих стабала, која се задржавају, пре започињања предметних радова; ископ земље у непосредној близини стабала обавити ручно, како би се сачувао коренов систем и надземни делови дрвећа; дебло за штитити израдом корсета од дрвених талпи, како би се исто заштитило од механичких оштећења у току извођења радова.

14. размотрити могућност прикупљања условно чистих вода (кишнице) са слободних површина, платоа и пешачких комуникација, ради формирања мањих акумулационих базена, а у циљу одржавања растиња и уштеде воде.
15. обезбедити посебне просторе за смештај одговарајућег броја контејнера/посуда за прикупљање и привремено складиштење отпада на начин којим се спречава његово расипање, у складу са законима којима је уређено управљање отпадом и другим важећим прописима из ове области, и то:
- употребљених филтера за пречишћавање отпадног ваздуха;
 - амбалажног отпада на начин утврђен Законом о амбалажи и амбалажном отпаду („Службени гласник РС”, број 36/09);
 - органског отпада, укључујући и прехранбене производе са истеклим роком трајања, у посебним, за ту сврху намењеним, климатизованим собама/одељењима до тренутка његовог преузимања од стране овлашћене организације на даљу прераду;
 - отпадног јестивог уља у одговарајућим непропусним и затвореним посудама, у складу са одредбама Правилника о условима, начину и поступку управљања отпадним уљима („Службени гласник РС”, број 71/10);
 - рециклабилног отпада (папир, стакло, пет амбалажа, лименке и др), и
 - комуналног отпада и др.

до предаје правном лицу које има дозволу за управљање наведеним врстама отпада.

16. обавеза је власника/корисника гаража да успостави ефикасан мониторинг и контролу процеса функционисања 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 („Службени гласник 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 („Службени гласник РС”, број 33/16), и
 - праћење емисије загађујућих материја у ваздух, на издувним каналима система за принудну вентилацију гараже, током пробног и редовног рада, у складу са одредбама Закона о заштити ваздуха („Службени гласник РС”, бр. 36/09 и 10/13), Уредбе о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха („Службени гласник РС”, бр. 11/10, 75/10 и 63/13) и Уредбе о мерењима емисија загађујућих материја у ваздух из стационарних извора загађивања („Службени гласник РС”, број 5/16).
17. произвођач отпада, односно инвеститор/извођач радова је у обавези да, у складу са одредбама Закона о управљању отпадом („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10, 14/16 и 95/18), у току извођења радова на уклањању постојећих објеката и изградњи планираног комплекса предвиди и обезбеди:
- 17.1. одговарајући начин управљања/поступања са насталим отпадом у складу са законом и прописима донетим на основу закона којима се уређује поступање са секундарним сировинама, опасним и другим отпадом и посебним токовима отпада;
- 17.2. грађевински и остали отпадни материјал, који настане у току извођења радова, сакупи, разврста и привремено складишти у складу са извршеном класификацијом на одговарајућим одвојеним местима предвиђеним за ову намену искључиво у

оквиру градилишта; спроведе поступке за смањење количине отпада за одлагање (посебни услови складиштења отпада - спречавање мешања различитих врста отпада, расипања и мешања отпада са водом и сл) и примену начела хијерархије управљања отпадом (превенција и смањење, припрема за поновну употребу, рециклажа и остале операције поновног искоришћења, одлагање отпада), односно одваја отпад чије се искоришћење може вршити у оквиру градилишта или у постројењима за управљање отпадом и приликом складиштења насталог отпада примени мере заштите од пожара и експлозија;

17.3. извештај о испитивању насталог неопасног и опасног отпада којим се на градилишту управља, у складу са Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС”, број 36/09, 88/10 и 14/16) и Правилником о категоријама, испитивању и класификацији отпада („Службени гласник РС”, број 56/10);

17.4. води евиденцију о:

- врсти, класификацији и количини грађевинског отпада који настаје на градилишту, и
- издвајању, поступању и предаји грађевинског отпада (неопасног, инертног, опасног отпада, посебних токова отпада);

17.5. преузимање и даље управљање отпадом који се уклања, обавља 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);

17.6. попуњавање документа о кретању отпада за сваку предају отпада правном лицу, у складу са Правилником о обрасцу Документа о кретању отпада и упутству за његово попуњавање („Службени гласник РС”, број 114/13) и Правилником о обрасцу Документа о кретању опасног отпада, обрасцу претходног обавештења, начину његовог достављања и упутству за њихово попуњавање („Службени гласник РС”, број 17/17); комплетно попуњен Документ о кретању неопасног отпада чува најмање две године, а трајно чува Документ о кретању опасног отпада, у складу са законом;

17.7. снабдевање машина нафтом и нафтним дериватима обавља на посебно опремљеним местима, а у случају да дође до изливања уља и горива у земљиште одмах прекине радове и изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине, и

17.8. примену мера заштите за превенцију и отклањање последица у случају удесних ситуација у току извођења радова, (опрема за гашење пожара, адсорбенти за сакупљање изливених и просутих материја и др).

7.2. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

На основу услова Завода за заштиту споменика културе Града Београда 5023/19 од 22.11.2019. године, са аспекта заштите културних добара и у складу са Законом о културним добрима („Службени гласник РС” бр. 71/94, 52/11-др. закон и 99/11-др. закон) предметни простор (катастарске парцеле бр. 1431 и 1432 КО Земун) 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 нити добра под претходном заштитом. У границама обухвата Урбанистичког пројекта нема забележених археолошких налаза.

У циљу заштите евентуалних археолошких налаза обавеза инвеститора је да Заводу за заштиту споменика културе града Београда пријави почетак извођења радова.

- Уколико се приликом извођења замљаних радова наиђе на археолошке остатке, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и да предузме мере да се налаз не уништи, не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен (чл. 109. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“ бр. 71/94, 52/11-др. закон и 99/11-др. закон)).
- Инвеститор је дужан да по чл. 110. истог Закона, обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публикување и излагање добара, до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите.

На основу услова Завода за заштиту природе Србије Бр.03 бр.020-777/3 од 22.04.2019. године, у оквиру обухвата УП 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.

Мере заштите животне средине успоставити:

- Проценат зелених и слободних површина не сме бити мањи од 40%;
- У подземној гаражи обезбедити контролисано прикупљање задржаних вода, њихов третман у сепаратору масти и уља, као и редовно пражњење и одржавање сепаратора (искључиво преко надлежних предузећа), вентилацију гараже (вентилациони отвори за издувне гасове морају бити урађени у складу са свим европским стандардима тако да немају директан негативан утицај на животну средину, хидрантску мрежу, систем за откривање присуства СО, инсталацију сигурносног осветљења);
- Грејање објекта организовати по одговарајућим еколошким стандардима са циљем повећања степена енергетске ефикасности;
- Обезбедити висок проценат и јасно дефинисати категорије зелених површина и сходно томе карактер озелењавања и одабир врста;
- Препоручује се примена претежно аутохтоних, брзорастућих врста, које имају изражене естетске вредности. Избегавати врсте које су детерминисане као алегрене (тополе и сл) као и инвазивне (багрем, и др. кисела дрва);
- Предвидети максимално очување и заштиту високог зеленила и вреднијих примерака дендрофлоре (појединачна стабла);
- Прибавити сагласност надлежних институција за извођење радова који изискују евентуалну сечу одраслих, вредних примерака дендрофлоре, како би се уклањање вегетације svelo на најмању могућу меру;
- Ако се због изградње уништи постојеће јавно зеленило, оно се мора надокнадити под посебним условима и на начин на који одређује јединица локалне самоуправе;
- Предвидети довољан број паркинг места;
- Утврдити обавезу санације или рекултивације свих деградираних површина. Уз сагласност надлежне комуналне службе, предвидети локације на којима ће се

трајно депоновати неискоришћени геолошки, грађевински и остали материјал настао приликом радова;

- Предвидети све мере заштите у акцедентним ситуацијама уз обавезу обавештавања надлежних инспекцијских служби и установа.

Уколико се током радова наиђе на геолошко-палеонтолошке или минералошко-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, односно предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе до доласка овлашћеног лица.

7.3. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА

Грађевинска парцела ГП БЗ, као и цео Београд, се налазе у зони средње зоне сеизмичке угрожености. На простору у границама Урбанистичког пројекта при прорачуну конструкције будућих објеката морају се 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). Степен сеизмичког интензитета је VIII^о МЦС, са вредностима коефицијента сеизмичности тла $K_s=0,05$.

7.4. УСЛОВИ ЗА ЦИВИЛНУ ЗАШТИТУ ЉУДИ И ДОБАРА

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

7.5. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

На основу услова МУП – Сектор за ванредне ситуације, Београд 09/7 број 217-282/2021 од 14.06.2021. године и Обавештења 09/7 бр. 217-369/2021 од 4.08.2021.године, потребно је у погледу мера заштите од пожара и експлозија имплементирати:

- извориште снабдевања водом и капацитет градске водоводне мреже који обезбеђују довољно количине воде за гашење пожара;
- удаљеност између зоне предвиђених за стамбено-пословне објекте;
- 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, и
- могућности евакуације и спасавања људи.

За испуњење горе наведених захтева потребно је поштовати одредбе Закона о заштити од пожара («Сл. Гласник РС» бр.111/2009, бр.20/2015 и бр.87/2018-др.закон), и правилника и стандарда који ближе регулишу изградњу објеката којима се морају обезбедити основни захтеви заштите од пожара тако да се у случају пожара:

1. очува носивост конструкције током одређеног времена;
2. спречи ширење ватре и дима унутар објекта;
3. спречи ширење ватре на суседне објекте, и

4. омогући сигурна и безбедна евакуација људи, односно њихово спасавање.

У даљем поступку издавања локацијских услова за пројектовање и прикључење, потребно је прибавити Услове са аспекта мера заштите од пожара и експлозија од стране надлежног органа Министарства у поступку израде идејног решења за изградњу објекта, на основу којег ће се сагледати конкретни објекти, техничка решења, безбедносно растојања, ... у складу са Уредбом о локацијским условима («Сл. Гласник РС», бр. 115/2020).

7.6. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ПРЕМА ОСОБАМА СА ОТЕЖАНИМ КРЕТАЊЕМ

Приликом израде техничке документације за изградњу у обухвату Урбанистичког пројекта 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 објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, децом и старијим особама (Сл. Гласник РС бр. 22/15).

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА

8. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

ИНСТАЛАЦИОНИ СИСТЕМИ И ОПРЕМА

Водоводна мрежа

За потребе прикључења објекта на грађевинској парцели Б1 и Б3 потребно је изградити уличну водоводну мрежу минималног пречника 150mm дуж Новоградске улице, новоформираних саобраћајница Приступна 1, Приступна 2 и Приступна 2а и приступне, интерне улице. Новоформирана водоводна мрежа повезује се на постојећи водовод пречника 400 mm у Новоградској улици.

Будућа градска мрежа је део јединственог система, прстенасто повезана. Димензије цевовода биће дефинисане Пројектом уличног водовода. Пројекат уличног водовода, као и извођење уличног водовода су у надлежности Дирекције за изградњу Београда.

За објекат на грађевинској парцели Б3 планирана су три прикључка пречника Ø100 mm на планирану водоводну мрежу у улици Приступна 2а. Уз сваки прикључак пројектована су водомерна окна са водомерима.

На водоводном прикључку испред улаза Б7 пројектовано је водомерно окно са водомерима за санитарну стамбену потрошњу за улаз Б5, улаз Б6, улаз Б7 и улаз Б8, за подстаницу и за хидрантску мрежу за гашење пожара.

На водоводном прикључку испред улаза Б4 пројектовано је водомерно окно са водомерима за санитарну стамбену потрошњу за улаз Б4 и улаз Б3, за хидрантску мрежу за заливање и за спринклер мрежу за гашење пожара.

На водоводном прикључку испред улаза Б1 пројектовано је водомерно окно са водомерима за санитарну стамбену потрошњу за улаз Б1, улаз Б2, улаз Б9, улаз Б10, улаз Б11 и улаз Б12, за санитарну пословну и за хидрантску мрежу за гашење пожара.

Фекална канализација

Локација припада Централном канализационом систему, делу на коме је сепарациони систем канализације.

У улицама које окружују локацију и обухватају територију ПДР Јакуба Кубуровића, Угриновачка и Ивићева, постоје изградјени канали кишне и фекалне канализације и то углавном димензија ван стандарда. Новоградска улица највећим делом није канализована. У међувремену је започета реализација нове канализационе мреже у улици Приступна 2.

Пројекат уличне канализације, као и извођење уличне канализационе мреже у надлежности су Дирекције за изградњу Београда.

На местима шахова кишних канала није дозвољено планирање паркинг места. За објекте који имају дренажу око објекта, дренажне воде укључити у кишну канализацију након пропуштања кроз таложник.

За објекат на грађевинској парцели Б3 планирано је пет прикључка пречника Ø200mm на постојећу кишну канализациону мрежу у улици Приступна 2а, један прикључак пречника Ø200mm на планирану кишну канализациону мрежу у улици Приступна 2а, и три прикључака пречника Ø200mm на планирану кишну канализациону мрежу у интегрисаној површини. Усвојен је пад прикључака од 2% до 6%, а на 1.5m од регулационе линије. Планирани су гранични силази са минималном каскадом од 60cm.

Атмосферска канализација

Кишне воде треба усмерити према постојећим реципијентима у улицама Прилаз – Јакуба Кубуровића и Угриновачкој. У улици Јакуба Кубуровића постојећи пречници кишне канализације су недовољни, па је потребно реконструисати мрежу и повећати пречнике. Димензије цевовода, провера капацитета постојећих колектора и сл. биће дефинисане Пројектом уличне канализације. Пројекат уличне канализације, као и извођење уличне канализационе мреже у надлежности су Дирекције за изградњу Београда.

На местима шахова кишних канала није дозвољено планирање паркинг места. За објекте који имају дренажу око објекта, дренажне воде укључити у кишну канализацију након пропуштања кроз таложник.

За објекат на грађевинској парцели Б3 планирано је пет прикључка пречника Ø200mm на постојећу кишну канализациону мрежу у улици Приступна 2а, један прикључак пречника Ø200mm на планирану кишну канализациону мрежу у улици Приступна 2а и три прикључка пречника Ø200mm на планирану кишну канализациону мрежу у интегрисаној површини. Усвојен је пад прикључака од 2% до 6% а на 1,5 m од регулационе линије. Планирани су гранични силази са минималном каскадом од 60cm.

Електроенергетска мрежа

За објекат на грађевинској парцели Б3 планирана је, према условима ЕПС Дистрибуције, изградња једне трансформаторске станице ТС 10/0.4 kV, капацитета 1x1000 kVA. Планирана трафостаница ће се напајати из постојеће ТС 35/10 kV «Земун

2» за два нова 10 kV са два нова 10kV напојна вода, по принципу „улаз-излаз“. Прикључење планиране ТС је предвиђено у оквиру предметне к.п. у кабловској канализацији (16хПВЦ Ø110) уз улицу Приступна 2а на нивоу сутерена гараже објекта. За приоритетне потрошаче сигурносних система комплекса предвиђено је резервно напајање. Извор резервног напајања је дизел електрични генератор, одговарајуће називне снаге у одговарајућем кућишту, са припадајућим дневним резервоаром горива, смештен је у непосредној близини одговарајуће трафостанице. Са агрегата се напајају потрошачи у гаражи (део осветљења, системи који раде у случају пожара – одимљавање, надпритисак, спринклер систем и сл.) као и осветљење путева за евакуацију (степениште и ходници).

Напојни каблови из трансформаторских станица се воде кроз гаражу објекта у кабловској канализацији по плафону сутерена гараже до одговарајуће кабловско прикључне кутије (КПК-..). На улазима ламела уграђује се одговарајући број кабловско прикључних кутија за напојне каблове. Са КПК-.. напајају се сви потрошачи у објектима: мерно разводни ормани станова, локала, лифтова, опште потрошње и гараже. Од мерних ормана до станских разводних табли, каблови се воде по кабловским регалима изнад спушеног плафона на делу хоризонталног развода у ходницима приземља, а на делу вертикалног развода на кабловском регалу у шахту који се после полагања каблова облаже термичком изолацијом и гипсом.

За спољашње осветљење пасажа, прилаза објектима и других површина у оквиру спољашњег уређења, предвиђено је интерно спољашње осветљење. За потребе напајања и управљања спољашњим осветљењем предвиђен је посебан орман.

Напајање светиљки биће на принципу улаз – излаз, проласком напојних кабловских водова кроз темељ и кроз доњи сегмент стубова. Кабловски водови се полажу у тврдим ребрастим ПВЦ цевима Ø40 mm у бетонској плочи гараже или се води кроз гаражу на постојећим кабловским регалима и цеви Ø40 mm уграђене у бетонске стубове у фази њихове израде. Траса новопроектованих кабловских водова спољашњег осветљења ће бити усаглашена са осталим подземним инсталацијама.

Уколико се траса кабла (10kV, 1kV и кабл јавног осветљења) нађе испод коловоза предвиђа се кабловска канализација израђена од пластичних цеви Ø100 mm. Одговарајућа кабловска окна се користе на деоници кабловске канализације која је дужа од 40 m, као и на местима промене правца или нивоа кабловске канализације.

Телекомуникациона мрежа

За објекат на грађевинској парцели БЗ планирана је изградња ТК окна са ознаком П1, димензија 0.6х0.6х0.9 m и формирање ТК канализације капацитета једне ПЕХД/ПВЦ цеви Ø110 mm до подземне гараже. ТК окно је планирано да се изгради уз улицу Приступна 2а у складу са условима Телекома Србија.

Топловодна мрежа

Предметна локација припада дистрибутивном систему ТО „Земун“ - магистрала М1. Пројектом термотехничких инсталација предвиђа се грејање објекта на предметној парцели преко система даљинског грејања које омогућава спољна инфраструктура ЈКП „Београдске електране“.

У питању је систем индиректног грејања преко измењивача топлоте и испорука грејне енергије је само током зимског периода тако да нема централног система грејања топле санитарне воде.

Параметри примарног дела мреже су: 120 / 55 °C / НП16

Предметна парцела (ГП БЗ) се може прикључити на новопланирани део примарне мреже који изводи ЈКП Београдске електране из улице Приступне 2а.

Предлог је да се објект на парцели ГП БЗ прикључује са топловода из саобраћајнице Приступна 2а јер је тако најједноставније и најкраћим путем се врши прикључивање али и најкраће су деонице топловода кроз подземне етаже до подстанице. Топловод улази у објект на етажи -1 и кроз простор хидростанице силази на етажу на којој је подстанница како би се избегло кретање топловода кроз јавне просторе али и скратила деоница кроз објект. Предлог прикључка (димензије према процењеним захтеваним капацитетима) је DN80, пред изолованим прикључком са примарне мреже.

Даље усаглашавање са ЈКП „Београдске електране“ ће се вршити кроз наредне фазе пројектовања.

Пројектом термотехничких инсталација предвиђени су следећи системи:

- Грејање стамбеног дела објекта
- Климатизација стамбеног дела објекта
- Вентилација стамбеног дела објекта
- Грејање и климатизација локала
- Вентилација локала
- Вентилација и одимљавање гараже
- Системи надпритисне вентилације

Стамбени део објекта - стандардни станови:

Грејање је преко система даљинског грејања „Београдске електране“.

Предајне станице су индиректног типа (преко измењивача).

Наплата грејања је по утрошку (предвиђено постављање калориметара за сваку стамбену јединицу).

Грејна тела у свим просторијама, осим у купатилима, су радијатори. Грејна тела треба да испуњавају захтев електрана у погледу РН вредности, а у свему према „Одлука о снабдевању топлотном енергијом за град Београд“ (Службени лист града Београда број 352-528/14).

Грејање у прелазном периоду и хлађење у летњем периоду вршиће се преко VRV система или мулти сплит система. Избор између ова два система ће се вршити према могућностима и дужинама између спољашње и унутрашњих јединица. У сваком случају, јединице које буду „скриване“ на фасади објекта биће мулти сплит типа, а оне које буду морале да иду на кров биће VRV.

Унутрашње јединице су зидног типа.

Локали:

Локали се предвиђају у две фазе пројектовања. Једна је фаза централних инсталација и фаза унутрашњих инсталација коју обрађује закупац. Друга фаза мора бити у складу са првом којом се предвиђа следеће:

- позиције за опрему, тј. позиције спољних јединица за сваки локал
- места за узимање свежег ваздуха, а у сагласности са пројектом архитектуре
- места за одбацивање отпадног ваздуха, а у сагласности са пројектом архитектуре
- вертикале за цеви у вертикалним шахтовима.

- за ресторане предвидети вертикале за канале и уградњу тих канала. Канале димензионисати за максималан предвиђени капацитет

Грејање и хлађење преко топлотне пумпе, декларисане да греје до -20 °C.

Спољна једница мора да има довољан капацитет да задовољи потребе грејања при спољној пројектној температури у зимском периоду.

Тип спољне једнице је ВРВ или мини ВРВ. У случају да због ограничења у растојању није могуће применити ВРВ или мини ВРВ, предвидети ВРВ са хидромодулом.

Сваки локал је са сопственом ВРВ јединицом.

Спољне једнице за велике локале биће предвиђене на крову објекта. Уколико архитектура буде дозволила, спољне једнице за мање локале предвидети у гаражи.

Грејање евентуалних тоалета или помоћних просторија унутар локала, које неће бити третиране ВРВ системом, корисник локала ће обезбедити електро грејним телима.

Вентилатори су предмет тзв. „пројекта унутрашњих инсталација“ и биће смештени у локалу.

Вентилација већих локала треба да се реши предвиђањем клима коморе за сваки такав локал на крову објекта са ДХ измењивачем потпуно независно од централног система. Ова опрема се не предвиђа док се не усагласи пројекат закупца за сваки локал понаособ. За мање локале, не предвиђа се клима комора већ канал за свеж и отпадни ваздух и обавеза закупца је да предвиди уређаје за рекуперацију топлоте минималне ефикасности 50%. Изузетак је отпадни ваздух из кухињских хауба, који не мора да се рекуперише ни у једном типу локала.

Спринклер инсталација и вентилација и надпритисак у гаражи

Спринклер инсталација се пројектује према стандарду СРПС ЕН 12845.

Извор воде инсталације се састоји од резервоара за воду пуне запремине и сета пожарних пумпи.

Суви систем ће се користити за гаражу и остале негрејане делове, тј. делове где се може очекивати пад температуре испод 5 °C. У осталим деловима објекта ће се применити мокри систем. На деловима где цевоводи мокре инсталације пролазе кроз негрејан простор биће предвиђени грејни каблови и изолација. Спринклер инсталација ће покривати гаражу објекта, са предвиђеном резервом за евентуално покривање локала за издавање у приземљу.

Пројектом ће бити предвиђени системи натпритисне вентилације свих тампон зона у гаражи према ППЗ елаборату.

Вентилација гараже и одимљавање гараже вршиће се системом „јет“ вентилатора који покривају оба режима рада-вентилација према CO2 и режим рада у случају пожара (одимљавање).

ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА Б3

Планирана изградња

На грађевинској парцели ГП Б3 планирана је изградња стамбено-пословног објекта који се састоји од дванаест ламела. Ламеле Б1-Б8 организоване су у непрекинутом низу, ивично грађеном према јавној саобраћајници Приступна 2а, док су ламеле Б9-Б12 паралелно постављене својим ужим фронтом управно на Интегрисану површину, а у

визуелном продужетку средишњег објекта на ГП Б1. Ламеле су по типологији једнострано (ламеле Б1, Б8, Б9, Б12) или двострано узидане.

Спратност ламела се креће од 2По+Су+П+З+Пс за ламеле Б1-Б8 до 2По+П+З+Пс за ламеле Б9-Б12.

На фронту према Интегрисаној површини у партеру предвиђена су два локала, док су све остале надземне површине предвиђене за становање.

Паркирање је предвиђено у подземној гаражи, димензионисаној према пројектованој изградњи и постигнутом односу пословања и становања. Гаража је заједничка за све ламеле и приступа јој се преко две рампе са по две траке – једна рампа за улаз у гаражу а друга рампа за излаз из гараже.

Приступ ламелама и кота приступа

У односу на нивелете приступа из улице Приступна 2а централни плато је спуштен, односно издигнут у односу на нивелету пешачког приступа са Интегрисане површине. Денивелација је решена у партеру пешачким рамама и степеништем. Приликом пројектовања вођено је рачуна да из свих приступних улица/површина постоје пешачки приступи прилагођени коришћењу лица са посебним потребама у простору.

Локалу позиционираном у делу сутерена и приземља ламеле Б1 се приступа са Интегрисане површине, као и локалу позиционираном у приземљу ламеле Б9.

За грађевинску парцелу ГП Б3 апсолутна кота 98.55 је усвојена као релативна архитектонска кота ± 0.00 . Ово је уједно и кота приступа за ламеле Б9-Б12.

Кота приземља сваке ламеле појединачно је одређивана у односу на коту приступа, како је приказано на графичким прилозима.

Остварен је један колски улаз у гаражу и један колски узлаз из гараже – оба са две саобраћајне траке и са Приступне улице 2а.

Приступ за противпожарно возило унутрашњем платоу обезбеђен је са Интегрисане површине. Ширина пролаза је 3.5m, а коловозна конструкција је димензионисана за пролаз противпожарног возила.

Функционална организација

Намена објекта је вишепородично становање са комерцијалним садржајима.

Остварени процентуални однос становања и пословања на нивоу комплекса је 97,67%:2,33%.

Идејним решењем је предвиђено 115 стамбених јединица и 2 локала.

Табела 9 – Табеларни приказ остварених површина (обрачун површина по SRPS-у U.C2.100-02) за ГП Б3

Подземне етаже		
Етажа	НЕТО површина (m²)	БРУТО површина (m²)
Подрум ниво -2	3 713.25	4 174.72
Подрум ниво -1	4 096.76	4 349.40
Сутерен	2 309.92	2.656.00
УКУПНО	10 119.93	11 180.12
Надземне етаже		
Етажа	НЕТО површина (m²)	БРУТО површина (m²)
Приземље	2 092.58	2 626.39

Први спрат	2 604.98	3 244.68
Други спрат	2 604.98	3 227.27
Трећи спрат	2 595.28	3 218.36
Повучени спрат	2 494.61	3 111.37
УКУПНО	12 392.43	15 428.07
УКУПНО (подземно + надземно)	22 512.36	26 608.19

Ламела Б1 је спратности 2По+Су+П+3+Пс. У делу сутерена и приземља је пројектован један локал, док је на свим осталим етажама планирана стамбена намена. Улаз у локал је остварен са Интегрисане површине. Стамбени улаз остварен је из Приступне улице 2а и прилагођен је коришћењу лица са посебним потребама у простору.

Ламеле Б2-Б8 су спратности 2По+Су+П+3+Пс. На свим надземним етажама планирана је стамбена намена. Стамбени улази остварени су из Приступне улице 2а и исти су прилагођени коришћењу лица са посебним потребама у простору.

Ламела Б9 је спратности 2По+П+3+Пс. У делу приземља је пројектован један локал док је на свим осталим етажама планирана стамбена намена. Улаз у локал остварен је са интегрисане улице. Стамбеном улазу се приступа са централног платоа и исти је прилагођен коришћењу лица са посебним потребама у простору.

Ламеле Б10-Б12 су спратности 2По+П+3+Пс. На свим надземним етажама планирана је стамбена намена. Стамбеним улазима приступа се са централног платоа и исти су прилагођени коришћењу лица са посебним потребама у простору.

Сви стамбени улази на нивоу приземља пројектовани су са ветробраном. Из улазних холова се приступа степенишној вертикали и лифтовима.

Саобраћај и саобраћајне површине

Према планираном решењу паркирање на отвореном није дозвољено. Пројектована је подземна гаража на два нивоа. Простире се испод свих ламела, као и испод уређеног централног пешачког платоа и зелених површина. Према противпожарној категоризацији гаража спада у велике па је пројектован један улаз и један излаз са по две саобраћајне траке, оба из Приступне улице 2а. За улаз и излаз у гаражу пројектоване су једносмерне грејане рампе ширине 5.50m, нагиба 15%. У даљој разради пројектне документације контролу приступа планирати тако да возило које приступа гаражи не ремети јавни саобраћај, одн. да подизна рампа за контролу приступа буде позиционирана тако да возило може да се заустави унутар предметне парцеле.

За кретање возила кроз гаражу пројектоване су једносмерне рампе, ширине 5.50m, нагиба 14.82% и 14.76% које повезују ниво сутерена, ниво -1 и ниво -2. За кретање возила кроз гаражу пројектоване су једносмерне и двосмерне маневарске саобраћајнице минималне ширине 5.50m. Гаражни простор је са ламелама повезан преко 12 вертикалних комуникација (по једно стамбено језгро за сваку ламелу). Улаз у ватрогасно језгро неопходно за категорију великих гаража је пројектован у оквиру приземља ламеле Б11.

У склопу гараже предвиђене су све неопходне техничке просторије. Пројектом је предвиђена једна трафо-станица која се налази у заједничкој подземној гаражи на нивоу сутерена.

Унутар блока по терену је обезбеђен простор за пролаз противпожарног возила. Ширина пролаза је 3.5m и коловозном конструкцијом димензионисаном за противпожарно возило.

Табела 10 – Потребан број паркинг места рачунат је по задатом нормативу из услова градског секретаријата за саобраћај и нормативима ПГР-а за ГП БЗ

Намена	Параметар	Прорачун	Потребан број ПМ	Остварен број ПМ
Пословање	1ПМ / 80м² БРГП	360.52 / 80	5	
Становање	1ПМ / 1 стан	115 x 1	115	
УКУПНО:			120	192
ПАРКИНГ МЕСТА ЗА ОСОБЕ СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА			6	10
Мин 5% од укупног броја паркинг места : 192x0.05				

Идејним решењем остварено је укупно 192 паркинг места (182 стандардних ПМ и 10 ПМ за особе са посебним потребама/инвалидитетом) од чега:

ниво сутерена 33 ПМ (27 ПМ + 6 ПМ за лица са посебним потребама)
ниво -1 79 ПМ, и
ниво -2 80 ПМ (76 ПМ + 4 ПМ за лица са посебним потребама).

Димензије паркинг места усклађене су са важећим нормативима.

На местима где приступ није у нивоу са приступном саобраћајницом, приступ особама са посебним потребама/инвалидитетом омогућен је рампама одговарајућег нагиба.

Архитектонско обликовање, материјализација и конструкција

Стамбено-пословни објекат пројектован је тако да доминира савременом и препознатљивом формом, а својом физичком структуром, волуменом и репрезентативним карактером допринеће квалитетнијем обликовању простора.

Волумен планираног објекта је пројектован у складу са задатом висинском и хоризонталном регулацијом и у складу је са функционалним захтевима.

У обликовном смислу преовладава сведена архитектура примарних волумена.

За материјализацију и завршне обраде објекта биће коришћени висококвалитетни материјали у складу са планираним садржајима комплекса и принципима енергетске ефикасности.

Фасаде стамбених етажа биће материјализоване тако да чине складну целину, а планирано је коришћење савремених материјала са завршном обрадом типа декоративни малтер, фиберцементне плоче, равне и ребрасте, цементне плоче, алуминијумски профили, перфорирани метални панели, термоизолационо стакло.

Важан део идејног решења чини унутрашњи озелењени плато чије је коришћење намењено станарима блока. Велики број станова је оријентисан ка овом платоу. Сва удаљења између ламела су много већа од прописане (минимално остварено растојање је између ламела Б1 и Б9, износи 21.43м што је више од целе висине објекта), те је на тај начин омогућен већи ниво приватности за станаре блока.

Кровови новопланираног објекта су пројектовани као равни, непроходни.

Све унутрашње површине биће обрађене у складу са наменом простора и потребно је да подрже највише функционалне и естетске стандарде.

Материјализација је према принципима енергетске ефикасности, одрживости и очувања животне средине.

Конструкција објекта

Конструкција свих ламела спада у оквирне конструкције у комбинацији са армиранобетонским зидовима (дијафрагмама), степенишним и лифтовским језгрима.

Међуспратна конструкција свих таваница је армиранобетонска плоча. Плоче су преко греда ослоњене на стубове. Дебљина плоча директно зависи од начина ослањања, величине ослонаца, као и максималног оптерећења. Обзиром да ослонци плоча, у највећој мери, не прелазе 7.5m плоче ће бити дебљине минимум 20cm, а максимум 25cm.

Вертикална оптерећења се преносе преко армиранобетонских зидова и стубова. Зидови се јављају на месту степеништа и лифта, као и између ламела. Остале вертикалне елементе чине армиранобетонски стубови.

Објекат је фундиран на темељној плочи. Претпостављена дебљина темељне плоче на свим деловима је између 50cm и 60cm.

Сви прорачуни и димензионисања раде се према важећим прописима BAB87, а детаљан прорачун биће урађен у даљим фазама разраде техничке документације

Оптерећења која улазе у статички прорачун су: сопствена тежина конструкције, подних конструкција, преградних зидова, спуштених плафона и сл. Сва оптерећења, осим оптерећења од преградних и фасадних зидова, узимају се као површинска. Оптерећења од преградних и фасадних зидова се третирају као линијско оптерећење.

Вредност корисног оптерећења узима се исто за све таванице и износи 1.5kN/m^2 (стамбени део) и 2.0kN/m^2 (терасе и ходници). У подземним етажама/гаражама оптерећење износи 2.5kN/m^2 .

Оптерећење снегом се у прорачун уноси као вертикално површинско оптерећење и износи 1.0kN/m^2 .

Прорачун сеизмичких сила ради се за VIII сеизмичку зону, III категорију тла и II категорију објекта. Сеизмичку силу примају у највећој мери унутрашњи зидови, сразмерно својој крутости, али се утицај хоризонталног дејства сеизмике узима у обзир и приликом димензионисања унутрашњих стубова.

При прорачуну гравитационих утицаја користи се реални тродимензионални модел са идеалном крутом подлогом, док се при прорачуну сеизмичких сила такође узима бесконачна крутост постељице због природе оптерећења, јер се претпоставља да ће тло реаговати као крута подлога.

При прорачуну темељне плоче користи се модел са површинским ослонцем крутости израчунат на основу важећих подлога и усвојеног геомеханичког елабората.

Обезбеђење темељне јаме

На основу геомеханичког елабората контактна спојница ће бити у лесу I хоризонта (Q2I1), односно погребеној земљи I хоризонта (Q2Ipz1).

За све ламеле напони у тлу ће бити мањи од 150kN/m^2 , док слегање неће прелазити $s=3\text{cm}$.

С обзиром на слојеве тла фундаирање ће се вршити на темељној плочи сса 60cm .

Захваљујући положају будућег објекта, његовог растојања од граница парцеле, као и положаја суседних објеката, на већем делу парцеле може се урадити широки ископ.

Уколико буде потребе за додатним обезбеђењем темељне јаме на неким местима оно ће се вршити помоћу челичних талпи.

Ниво подземне воде је већи од 12m , колико износи дубина бушотина при изради геомеханичког елабората. На основу ове чињенице, као и конфигурације тла, могуће је обезбедити темељну јаму, као и евентуалне суседне објекте шиповима, без бојазни да ће доћи до осипања тла приликом каснијег ископа.

Зелене и слободне површине

Пројектом су предвиђене зелене површине на нивоу партера.

На нивоу грађевинске парцеле остварено је **$2366,05\text{m}^2$** зелених површина у директном контакту са тлом, односно **30.57%** што је више од минимално потребних 30% .

Остале зелене површине у партеру су пројектоване изнад нивоа сутерена, односно нивоа -1 заједничке подземне гараже. Остварено је **8.40%** односно **650.10m^2** зеленила на крову гараже.

Зелене површине на крову гараже пројектоване су са дебљином супстрата минимално $0,3\text{m}$ који осигурава ефикасно формирање зелене баште, односно потенцијално разноврстан избор ниског декоративног растиња. Поред тога, пројектована дебљина покривача, у садејству са технолошким решењем хидроизолационих и дренажних система, омогућава и еколошки рационално прихватање и равномерно дистрибуирање атмосферских падавина.

Поред зелених површина, планиране су и слободне поплочане површине у виду пешачких комуникација поплочане материјалом попут камена који се лако одржавају и омогућавају безбедно кретање у свим временским условима.

Одговарајућим падовима биће омогућена брза евакуација атмосферских вода ка сливницима или зеленим површинама.

Евакуација отпада

Предметним идејним решењем, у оквиру партерних површина уз регулацију, пројектован је простор за смештај контејнера за одлагање отпада из објекта. Простор је планиран у виду бетонских ниша намењених за смештај контејнера са приступом из улице Приступна 2а.

На нивоу грађевинске парцеле Б3 предвиђен је смештај 16 контејнера запремине 1.1m^3 и димензија $1.37 \times 1.20 \times 1.45\text{m}$, по нормативу "1 контејнер на 800m^2 корисне површине". Приступ возилима надлежног ЈКП у циљу одношења отпада са предметне локације планиран је непосредно са приступних саобраћајница.

Кретање лица са посебним потребама

Приступ унутрашњем платоу, односно улазима у објекат омогућен је рампама одговарајућег нагиба и косо подизним склопивим платформама. Објекат је организован тако да у оквиру исте етаже не постоје денивелације у улазним деловима, као ни у

заједничким површинама намењеним хоризонталној и вертикалној комуникацији, како си се омогућило неометано кретање лица са посебним потребама.

Пројектован је одговарајући број паркинг места (5% од укупног броја ПМ) за лица са посебним потребама у склопу подземне гараже.

РЕАЛИЗАЦИЈА ИЗГРАДЊЕ

9. СПРОВОЂЕЊЕ

Сходно одредбама чланова 60. – 63. Закона о планирању и изградњи „Службени гласник РС“ број 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 – одлука УС РС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС РС, 50/2013 – одлука УС РС, 98/2013 – одлука УС РС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019- др закон, 9/2020 и 52/2021, овај Урбанистички пројекат (УП) израђен је у складу са смерницама које су дефинисане у важећем Плану - Измена и допуна плана детаљне регулације комплекса између улица: Јакуба Кубуровића, Новоградске, Угриновачке и Ивићеве у Земуну (Сл. лист града Београда број 81/17) и подзаконским актима која се примењују.

Потврђен Урбанистички пројекат је основ за издавање Локацијских услова, у складу са чланом 53-а Закона о планирању и изградњи „Службени гласник РС“ број 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 – одлука УС РС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС РС, 50/2013 – одлука УС РС, 98/2013 – одлука УС РС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019- др закон, 9/2020 и 52/2021.

Београд, 2021. године.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Тамара Р. Тошић дипл.инж.арх.
ЛИЦЕНЦА БРОЈ: 200 1072 08

Графички део

УРБАНИЗАМ

Лист бр:	Назив листа	Размера
У.01	Ортофото са границом обухвата	Р 1:1000
У.02	Катастарско-топографски план са границом обухвата	Р 1:500
У.03а	Извод из Измене и допуне ПДР - Планирана намена површина	
У.03б	Извод из Измене и допуне ПДР – План саобраћаја и уређења јавних површина	
У.03в	Извод из Измене и допуне ПДР – План парцелације са планом спровођења	
У.04	Регулационо-нивелационо решење	Р 1:500
У.05	Ситуација са основом крова	Р 1:500
У.06	Синхрон план прикључења на техничку инфраструктуру	Р 1:500

АРХИТЕКТУРА ГП БЗ

Лист бр:	Назив листа	Размера
1	Основа подрума ниво -2	Р 1:200
2	Основа подрума ниво -1	Р 1:200
3	Основа сутерена и приземља	Р 1:200
4	Основа приземља и првог спрата	Р 1:200
5	Основа првог и другог спрата	Р 1:200
6	Основа другог и трећег спрата	Р 1:200
7	Основа трећег и повученог спрата	Р 1:200
8	Основа повученог спрата и крова.....	Р 1:200
9	Основа крова	Р 1:200
10	Пресеци 1-1 и 2-2	Р 1:200
11	Пресеци 3-3 и 4-4	Р 1:200
12	Пресеци кроз рампе	Р 1:200
13	Изглед 1 – изглед из Приступне улице 2а	Р 1:200
14	Изглед 2 – изглед са Интегрисане површине.....	Р 1:200
15	Изглед 3 – изглед са Интегрисане површине.....	Р 1:200
16	Изглед 4 – изглед са Интегрисане површине.....	Р 1:200
17	Изглед 5 – изглед са централног платоа	Р 1:200
18	Изглед 6 – изглед са централног платоа	Р 1:200
19	ЗД прикази	

Документација

- Катастарско – топографски план за к.п.бр.16518, 16523, 16528, 16529, 16530, 16531, 16532, 16533, 1431/1, 1431/2, К.О. Земун Р=1:500 („GEOMER GROUP D.O.O.“ - Beograd) од 01.02.2023.године;
- Извод из листа непокретности број: 10650 КО Земун (број предмета: УОП II 150-2021 од 05.02.2021.године);
- Копија плана бр: 953-016-7627/2021 од 18.05.2021. год (Р=1:500) за к.п.бр. 16528, 16529 и 16533 К.О. Земун;
- Извод из катастра подземних водова број 956-301-9974/2021 од 17.05.2021. године;
- Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове, сектор за издавање локацијских услова, одељење за велике инвестиције Локацијски услови ROP-BGDU-31303-LOCH-2/2019, IX–20 број 350-2113/2019 од 06. 12. 2019. године;
- Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове, сектор за издавање локацијских услова, одељење за велике инвестиције Измена локацијских услова ROP-BGDU-31303-LOCA-3/2020, IX–20 број 350-766/2020 од 15.06.2020. године;
- Анализа утицаја оптерећења стамбено-пословног објекта на стабилност постојећег тунелског колектора број 108-1.57/21 од 05. 2021. године. (Пројектант: ПМЦ-Инжењеринг доо. Београд, одговорни пројектант Ђорђе Урошевић, дипл.грађ.инж. лиценца бр.310 J409 10, Београд);
- Изјава Инвеститора број 65-35/19 од 04.08.2020. године
- Изјава Инвеститора број 8/0 2Д/DS/65-26/19 од 27.01.2020. године
- **УСЛОВИ, МИШЉЕЊА И ОБАВЕШТЕЊА ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА**

Ред. бр.	Ималац јавног овлашћења	исходовано за израду Урбанистичког пројекта
1.	ЕПС Дистрибуција	46/19, 2637/21 од 11.06.2021.
2.	Секретаријат за саобраћај	IV-08 бр.344.5-284/2021 од 15.06.2021.
3.	МУП РС, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београду	09/7 бр. 217-282/2021 од 14.06.2021.
4.	ЈКП „Београдски водовод и канализација“- услови канализације	3/301 (3/216) од 22.07.2021.
5.	ЕПС Дистрибуција – Обавештење	46/19, 2637-1/21 од 26.07.2021.
6.	МУП сектор за ванредне ситуације – Обавештење	09/7 бр. 217-369/2021 од 4.08.2021.
7.	Секретаријат за саобраћај – Мишљење на предложено саобраћајно решење	IV-08 br. 344.6-117/2021 од 22.09.2021.
8.	ЈКП БВК, Комисија за издавање мишљења и вршења техничке контроле - Извештај бр. 2 о прегледу, контроли и оцени техничке документације	МК 30/31 I41/1364/21 од 07.07.2021.
9.	ЈКП БВК, Комисија за издавање мишљења и вршења техничке контроле - Мишљење	МК 30/21 I41/1252/21 од 07.07.2021.

Ред. бр.	Ималац јавног овлашћења	исходовано за ЛУ, измену ЛУ и потврђени УП
1.	ЈКП „Београдски водовод и канализација“	V-1141/2019 од 27.11.2019.
2.	ЈКП „Београдски водовод и канализација“	K-878/2019 од 25.11.2019.
3.	Телеком Србија а.д.	511137/2-2019 од 28.11.2019.
4.	ЈП “Србијагас”	38/2019 од 29.03.2019.
5.	ЈКП “Зеленило Београд”	49/341 од 28.11.2019.
6.	ЈКП Градска чистоћа	4900 од 26.03.2019.
7.	Секретаријат за заштиту Животне средине	V-04 бр. 501.2-272/2019 од 27.11.2019.
8.	Завод за заштиту природе Србије	03 бр. 020-777/3 од 22.04.2019.
9.	Завод за заштиту споменика културе Београда	5023/19 од 22.11.2019.
10.	Секретаријат за јавни превоз	XXXIV-03 бр. 346.8-22/2019 од 09.04.2019.
11.	ЈКП „Јавно осветљење“ Београд	T-6822 од 18.11.2019.
12.	Министарство одбране	22959-2 од 18.11.2019.
13.	ЈКП „Београдске електране“	IO бр. VIII-3250/2 од 13.05.2020.
14.	ЕПС Дистрибуција	82.1.1.0.-D.08.01.-121733/1-2020, 46/19, 5680-2/19 од 29.05.2020.
15.	ЕПС Дистрибуција	1655-2/19 од 24.05.2019.
16.	ЈКП “Београд пут”	V 11566-1/2019 од 29.03.2019.
17.	ЈВП “Србијаводе” Београд	2474/1 од 04.04.2019.