

URBANISTIČKI PROJEKAT

ZA IZGRADNJU DVA STAMBENO-POSLOVNA OBJEKTA NA KP 1501 I 1502 KO VRAČAR U
ULICI NEVESINJSKA 1 I 1A

A OPŠTI DEO**1. POVOD I CILJ IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA**

Izradi Urbanističkog projekta, pristupilo se na zahtev Naručioca, preduzeća DIATRETA DOO Vojvode Stepe 204/6, iz Beograda, u cilju urbanističke razrade lokacije za izgradnju dva stambeno-poslovna objekta u ulici Nevesinjska 1 i 1a, na kp 1501 i 1502 KO Vračar i provere arhitektonskih rešenja.

Cilj izrade ovog Urbanističkog projekta jeste analiza predmetne lokacije u arhitektonsko-urbanističkom smislu i prispitivanje mogućnosti i ograničenja za izgradnju dva nova objekta na predmetnim katastarskim parcelama.

2. PRAVNI I PLANSKI OSNOV

Pravni osnov za izradu ovog urbanističkog projekta sadržan je u:

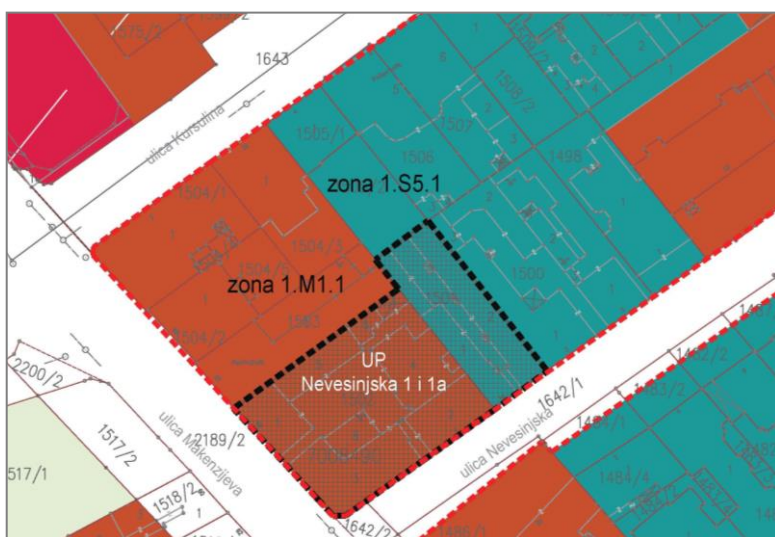
- **Zakonu o planiranju i izgradnji.** ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014 i 145/2014)
- **Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja** ("Službeni glasnik RS", br. 64/2015)

Planski osnov za izradu ovog urbanističkog projekta sadržan je u:

- **Planu generalne regulacije građevinskog područja sedišta jedinice lokalne samouprave - Grad Beograd, celine I – XIX** (Sl.List grada Beograda br.20/16 i 97/16)

3. IZVOD IZ PLANA

Prema Planu generalne regulacije građevinskog područja sedišta jedinice lokalne samouprave - Grad Beograd, celine I – XIX (Sl.List grada Beograda br.20/16) u delu koji se odnosi na celinu I – Centar Beograda, predmetno zemljište se nalazi u zoni S5-zona višeporodičnog stanovanja u formiranim gradskim blokovima u centralnoj i srednjoj zoni.



Slika 1. Izvod iz PGR-a –tipologija

izradu posebnog urbanističkog projekta, a rešenje je dobijeno kroz sveobuhvatnu urbanističku analizu šire lokacije.

Teren je uslovno ravan, sa jugoistočne strane izlazi na Nevesinjsku ulicu, a sa severozapadne strane se parcela graniči sa kp 1503 i 1505/2KO Vračar na kojima su sagrađeni objekti. Na kp 1503 KO Vračar je sagrađen objekat na sammoj granici parcele, spratnosti P+2+PK sa otvorima u visini potkrovnice etaže prema kp 1502 KO Vračar P+5. Na kp 1505/2 KO Vračar je sagrađen objekat, spratnosti P+5+Pk sa prilazom iz Kursuline ulice, a sagrađen je na udaljenju od oko 19,5m od zadnje granice predmetne parcele. U ovom delu je formirano unutrašnje dvorište bloka.

Čitav blok je infrastrukturno u potpunosti opremljen, a u ovom bloku nema objekata koji predstavljaju kulturno dobri ili uživaju neki drugi stepen zaštite.

B PRAVILA GRAĐENJA U GRANICAMA UP

NAMENA OBJEKTA I KONCEPCIJA UREĐENJA I OBLIKOVANJA PROSTORA

Pravilima za zonu 1.S5.1, PGR-om građevinskog područja sedišta jedinice lokalne samouprave - Grad Beograd, celine I - XIX (Sl.List grada Beograda br.20/16), definisana su pravila građenja:

	PRAVILA GRAĐENJA U ZONI VIŠEPORODIČNOG STANOVANJA U FORMIRANIM GRADSKIM BLOKOVIMA U CENTRALNOJ I SREDNJOJ ZONI GRADA 1.S5.1 I 2.S5.1
osnovna namena površina	<ul style="list-style-type: none"> višeporodično stanovanje
kompatibilnost namene	<ul style="list-style-type: none"> sa višeporodičnim stanovanjem su kompatibilni komercijalni sadržaji iz oblasti trgovine, administracije i uslužnih delatnosti koje ne ugrožavaju životnu sredinu i ne stvaraju buku, kao i ostale namene u skladu sa Tabelom „Kompatibilnost namena“ u poglavlju 5. Planirana namena površina, tačka 5.1. na parceli se može graditi i samo višespratna kolektivna garaža na pojedinačnim parcelama u okviru ove zone, kompatibilna namena može biti dominantna ili jedina opšta pravila i parametri za sve namene u zoni su isti
broj objekata na parceli	<ul style="list-style-type: none"> Na svakoj građevinskoj parceli gradi se jedan stambeni objekat. nije dozvoljena izgradnja pomoćnih objekata, izuzev objekata u funkciji tehničke infrastrukture i zajedničkih garaža.
uslovi za formiranje građevinske parcele	<ul style="list-style-type: none"> građevinskom parcelom se smatra svaka postojeća katastarska parcela koja ispunjava uslove definisane opštim pravilima parcelacije i preparcelacije definisanim u poglavlju 2.1 Pravila za uređenje prostora nova građevinska parcela, nastala spajanjem ili deljenjem celih ili delova katastarskih parcela mora imati minimalnu širinu fronta 9.5 m dozvoljeno je odstupanje 10% od minimalne širine građevinske parcele ukoliko se deo katastarske parcele oduzima za formiranje javne saobraćajne površine
indeks zauzetosti parcele	<ul style="list-style-type: none"> maksimalni indeks zauzetosti na parceli u zoni 1.S5.1 je 70% maksimalni indeks zauzetosti na parceli u zoni 2.S5.1 je 60% maksimalni indeks zauzetosti ugaonih objekata je uvećan za 15%
visina objekta	<ul style="list-style-type: none"> maksimalna visina venca objekta je do 24.0m (maksimalna visina venca povučene etaže je do 27.5m) što definiše orijentacionu planiranu spratnost P+6+Ps. Maksimalna visina objekata (u odnosu na širinu ulice) je 1.5 širina ulice. Ukoliko je građevinska linija povučena od regulacione linije, merodavno je rastojanje između građevinskih linija
zaštita kulturnog nasleđa	U zaštićenim celinama i zonama, visina venca i arhitektonsko oblikovanje objekta se određuje u skladu sa uslovima nadležne institucije za zaštitu spomenika kulture

izgradnja novih objekata i položaj objekta na parceli	<ul style="list-style-type: none"> objekat postaviti u okviru zone građenja, koja je definisana građevinskim linijama. Nije obavezno postavljanje objekata ili delova objekata na građevinsku liniju, već u prostoru koji je definisan građevinskim linijama. Zona građenja je definisana građevinskom linijom prema regulacionoj liniji saobraćajnice i prema bočnim i zadnjoj granici parcele. u odnosu na regulacionu liniju objekat može biti postavljen na regulacionu liniju, ili udaljen od regulacione linije u skladu sa već formiranom građevinskom linijom bloka što se definiše izradom Urbanističkog projekta. Obavezan deo urbanističkog projekta je prikaz šire situacije iz koje će se utvrditi dominantna građevinska linija. U Nevesinjskoj ulici, neparna strana građevinska linija je na rastojanju 4.5m od regulacione, a na parnoj strani se zadržava postojeća građevinska linija bloka
rastojanje od bočne granice parcele	<p>U ovoj zoni objekti su dvostrano uzidani. Izuzetno, ukoliko je na susednoj parceli izgrađen objekat dobrog boniteta, sa otvorima na bočnoj fasadi, objekat može biti i jednostrano uzidan.</p> <p>Ukoliko je objekat povučen od bočne granice parcele,</p> <ul style="list-style-type: none"> Minimalno rastojanje objekta bez otvora ili sa otvorima pomoćnih prostorija na bočnim fasadama, (parapet otvora 1.6m) od bočnih granica parcele u ovoj zoni je 1/5 visine objekta. Minimalno rastojanje objekta sa otvorima stambenih prostorija na bočnim fasadama, od bočnih granica parcele u ovoj zoni je 1/3 visine objekta.
rastojanje objekta od bočnog susednog objekta	<ul style="list-style-type: none"> Minimalno rastojanje objekta sa otvorima pomoćnih prostorija na bočnim fasadama, (parapet otvora 1.6 m) od bočnog susednog objekta u ovoj zoni je 1/3 visine višeg objekata, Minimalno rastojanje objekta sa otvorima stambenih prostorija na bočnim fasadama, od bočnog susednog objekta u ovoj zoni je 1/2 visine višeg objekata. <p>Izuzetno manja rastojanja uslovljena specifičnim oblikom i proporcijama parcele i izgradnjom u neposrednom susedstvu mogu se utvrditi izradom urbanističkog projekta.</p>
osvetljavanje pomoćnih prostorija - svetlarnici	<p>Na kalkanskim zidovima prema susedima nije dozvoljeno otvarati prozore.</p> <ul style="list-style-type: none"> Za potrebe ventilacije i osvetljavanja pomoćnih prostorija u stanu (garderobe, kuhinje, sanitarni čvorovi i sl.) ili zajedničkog stepeništa u objektu dozvoljava se formiranje svetlarnika. Na novoj zgradi potrebno je poštovati položaj i dimenzije susedovog svetlarnika, ako ga ima, i preslikati ga u punoj površini. Površina svetlarnika ne može biti manja od 6,0m². Ukoliko se svetlarnik uskladi sa položajem svetlarnika susednog objekta, ova površina može biti umanjena za 1/4. Minimalna širina svetlarnika je 2,0m. Površina svetlarnika računa se u neizgrađeni deo zgrade. Minimalna visina parapeta otvora u svetlarniku je 1,80 m. Ne dozvoljava se otvaranje prozora ili ventilacionih kanala na svetlarnik susednog objekta. Mora se obezbediti pristup svetlarniku i odvodnjavanje atmosferskih voda. Nije dozvoljeno nadziđivanje i zatvaranje postojećih svetlarnika.
rastojanje od zadnje granice parcele	<p>Rastojanje stambenih objekata od zadnje granice parcele je minimalno:</p> <ul style="list-style-type: none"> Rastojanje građevinske linije planiranog objekta prema zadnjoj liniji parcele je minimalno 1/2 visine objekta. izuzetno 1/3 visine objekta, ukoliko je dubina parcele manja ili jednaka 20 m. Za ugaone parcele primenjuju se rastojanja od bočnih granica parcele i rastojanja od bočnih susednih objekata. Izuzetno manja rastojanja uslovljena specifičnim oblikom i proporcijama parcele i izgradnjom u neposrednom susedstvu mogu se utvrditi izradom urbanističkog projekta.
kota prizemlja	<ul style="list-style-type: none"> kota prizemlja stambenog dela objekta je najviše 1.6m viša od najviše kote pristupne saobraćajnice, odnosno nulte kote za objekte, koji u prizemlju imaju nestambenu namenu (poslovanje),

	<p>kota prizemlja je maksimalno 0.2m viša od najviše kote pristupne saobraćajnice, odnosno nulte kote</p> <ul style="list-style-type: none"> • ukoliko je građevinska linija povučena od regulacione, kota prizemlja nestambene namene je maksimalno 1.6m viša od nulte kote, a pristup poslovnom prostoru mora biti prilagođen osobama sa smanjenom sposobnošću kretanja.
pravila i uslovi za intervencije na postojećim objektima	<ul style="list-style-type: none"> • svi postojeći objekti na parceli mogu se rekonstruisati ili dograditi u okviru dozvoljenih urbanističkih parametara i ostalih pravila građenja, ukoliko položaj objekta prema regulacionoj liniji zadovoljava uslov definisan opštim pravilima • postojeći objekti na parceli čiji je indeks zauzetosti veći od dozvoljenog i/ili nije u skladu sa propisanim pravilima o rastojanjima od granica parcela i susednih objekata, ne mogu se dograđivati, već je dozvoljena samo rekonstrukcija, ukoliko je u skladu sa ostalim planiranim parametrima, a ako se takav objekat uklanja i zamenjuje drugim, za njega važe pravila kao i za svaku novu izgradnju u ovoj zoni.
uslovi za slobodne i zelene površine	<ul style="list-style-type: none"> • minimalni procenat slobodnih površina na parceli u zoni 1.S5.1 je 30% • Minimalni procenat zelenih površina u direktnom kontaktu sa tlom (bez podzemnih objekata i/ili delova podzemnih objekata) iznosi 10%
rešenje parkiranje	<ul style="list-style-type: none"> • parkiranje rešiti na parceli izgradnjom garaže ili na otvorenom parking mestu u okviru parcele, prema normativima definisanim u poglavlju 3.1.1 pravila građenja saobraćajne mreže • maksimalna zauzetost podzemnom garažom je 85% površine parcele <p>Ukoliko je građevinska linija podzemene garaže izvan gabarita objekta, gornja kota ploče garaže na ravnom terenu mora biti usklađena sa kotom terena, nasuta zemljom i parterno uređena</p>
pravila za garažu	<p>garaže za smeštaj automobila se mogu graditi i kao samostalni objekti na parceli, kao podzemno nadzemne garaže, prema istim pravilima za rastojanje između objekata, kao za poslovno-stambeni objekat. U okviru dozvoljene visine venca može se ostvariti više etaža garaže u odnosu na poslovno-stambeni objekat. U zavisnosti od kapaciteta garaže neophodno je ispuniti sve saobraćajne i protivpožarne propise, kao i propise koji se odnose na zaštitu životne sredine.</p> <p>U prizemlju garaže prema ulici obavezno je izgraditi poslovni prostor, odnosno lokale, kako bi se obezbedio kontinuitet sadržaja duž trotoara.</p>
arhitektonsko oblikovanje	<p>Objekte isprojektovati u duhu savremene arhitekture, Prilikom projektovanja fasade obezbediti mesto za postavljanje klima uređaje i uskladiti ga sa stilskim karakteristikama objekata. Obezbediti oticanje vode u atmosfersku kanalizaciju.</p> <p>Prilikom projektovanja objekata koji se nalaze na granici sa zonom manje spratnosti obezbediti skladno povezivanje venaca na objektima, stepenovanjem spratnosti, veznim elementima ili elementima na fasadi.</p> <ul style="list-style-type: none"> • poslednja etaža se mora izvesti samo kao povučeni sprat. • povučeni sprat se povlači minimalno 1.5m u odnosu na fasadnu ravan poslednjeg sprata, prema javnoj površini. Krov iznad povučenog sprata projektovati kao ravan, odnosno plitak kosi krov (do 15 stepeni) sa odgovarajućim krovnim pokrivačem. • krov se takođe može izvesti i kao zeleni krov, odnosno ravan krov nasut odgovarajućim slojevima i ozelenjen
uslovi za ograđivanje parcele	<ul style="list-style-type: none"> • Na regulacionoj liniji dozvoljena je samo niska živa ograda. • Građevinske parcele prema ulici mogu se ograđivati u zoni građevinske linije zidanom ogradom do visine od 0,90 m (računajući od kote trotoara, odnosno nivelete terena) ili transparentnom ogradom do visine od 1,40 m. • dozvoljena visina ograde prema susednoj parceli je 1.4 m. Ukoliko je ograda transparentna izvodi se tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika ograde, • parcelu je dozvoljeno ograditi i živom zelenom ogradom koja se sadi u osovini granice građevinske parcele

minimalni stepen opremljenosti komunalnom infrastrukturom	<ul style="list-style-type: none"> novi objekat mora imati priključak na vodovodnu i kanalizacionu mrežu, električnu energiju, telekomunikacionu mrežu, toplovodnu ili gasovodnu mrežu ili drugi alternativni izvor energije
inženjerskogeološki uslovi	<ul style="list-style-type: none"> Dogradnja i nadzidiivanje postojećih objekata je moguće ako se istraživanjima utvrdi da su isti fundiran na odgovarajući način i da uvećanje opterećenja na temelje neće izazvati štetne posledice po objekat . Postojeće objekte, odnosno njihove temelje štiti adekvatnim geotehničkim merama . Novoplanirane objekte u okviru reona IA1, nemaju nikakva ograničenja pri gradnji, u reonima IIA2 i IIB2 planirana izgradnja zahteva primenu adekvatnih mera zaštite što zbog visokog nivoa podzemne vode ili zbog nagiba padine. U reonu IIIA3 planirane objekte, projektovati tako da oni ne opteređuju dodatno zone zahvaćene klizanjem. Nivelaciju izvoditi sa minimalnim zasjecanjima ili nasipanjima terena, prateći prirodni nagib. Sve površine vode regulisano odvoditi do najbližih već regulisanih tokova U daljoj fazi projektovanja uraditi istraživanja u skladu sa Zakonom o rudarstvu i geološkim istraživanjima (Službeni glasnik RS br. 88/11) kao i Pravilnikom o sadržini Projekta geoloških istraživanja i elaborata o rezultatima geoloških istraživanja (Službeni glasnik RS br. 51/96).

	PRAVILA GRAĐENJA U ZONI MEŠOVITIH GRADSKIH CENTARA U ZONI CENTRA BEOGRADA 1.M1.1 i 2.M4.2
osnovna namena površina	<ul style="list-style-type: none"> mešoviti gradski centri mešoviti gradski centri podrazumevaju kombinaciju komercijalnih sadržaja sa stanovanjem u odnosu stanovanje : poslovanje 0 - 80% : 20% - 100% u prizemlju planiranih objekata obavezni su komercijalni sadržaji
kompatibilnost namene	<ul style="list-style-type: none"> sa mešovitim gradskim centrima su kompatibilne namene u skladu sa Tabelom „Kompatibilnost namena“ u poglavlju 5. Planirana namena površina, tačka 5.1. na parceli se može graditi i samo višespratna kolektivna garaža kompatibilna namena može biti zastupljena do 80%, osim površina javne namene, koje mogu biti i do 100% opšta pravila i parametri za sve namene u zoni su isti
broj objekata na parceli	<ul style="list-style-type: none"> Na svakoj građevinskoj parceli gradi se jedan objekat. nije dozvoljena izgradnja pomoćnih objekata izuzev objekata u funkciji tehničke infrastrukture.
uslovi za formiranje građevinske parcele	<ul style="list-style-type: none"> građevinskom parcelom se smatra svaka postojeća katastarska parcela koja ispunjava uslove definisane opštim pravilima parcelacije i preparcelacije definisanim u poglavlju 2.1 Pravila za uređenje prostora nova građevinska parcela, nastala spajanjem ili deljenjem celih ili delova katastarskih parcela mora imati minimalnu širinu fronta 9.5 m i minimalnu površinu 300 m² obavezan je neposredan pristup parcele javnoj saobraćajnoj površini za zonu 1.M1.1. u Takovskoj ulici između Dalmatinske i Draže Pavlovića neophodna je izrada urbanističkog projekta i projekta preparcelacije za parcele koje ne mogu da ostvare pristup na javnu saobraćajnu površinu sa Takovske ulice, a u cilju formiranja pristupnog puta sa planirane saobraćajnice S4. Uz planiranu saobraćajnicu S4, moguća je izgradnja podzemne garaže ili parking mesta u više nivoa kao komercijalna ponuda.
indeks zauzetosti parcele	<ul style="list-style-type: none"> indeks zauzetosti („Z“) na parceli je do 60%, izuzetno 70%, ukoliko je procenat komercijalnih sadržaja veći od 50% od ukupne BRGP izuzetno, na k.p. 1050, 1048/1, 1048/2 KO Paličula indeks zauzetosti parcele je 75%, a na k.p. 1046 i 1047 KO Paličula, kao i na k.p. 2404 KO Stari grad, indeks zauzetosti parcele je 100%. maksimalni indeks zauzetosti ugaonih objekata se uvećava za 15% Za kp 511/1 K.O. Stari Grad, u ulici Strahinjića Bana dozvoljeni indeks zauzetosti na parceli „Z“= 60%, Za lokaciju hotelsko-poslovnog kompleksa u bloku 20 u Rajičevoj ulici potvrđeni Urbanistički projekat (potvrda IX -03 br. 350.11-578/2006) se smatra stečenom obavezom Za lokaciju kp 3317 K.O. Savski Venac potvrđeni Urbanistički projekat

	<p>(potvrda IX -03 br. 350.13-40/2012) se smatra stečenom obavezom</p> <ul style="list-style-type: none"> • Za lokaciju kp 2163 K.O. Savski Venac potvrđeni Urbanistički projekat (potvrda IX -03 br. 350.13-42/2012) se smatra stečenom obavezom
visina objekta	<ul style="list-style-type: none"> • maksimalna visina venca objekta je do 26.0m, što definiše orijentacionu planiranu spratnost P+6+Pk/Ps, odnosno P+6. • Za objekat u ulici Koče Kapetana maksimalna visina venca prema Krunskoj ulici i delu ulice Koče Kapetana gde nema naspramnog objekta je 21.5 m što definiše orijentacionu planiranu spratnost P+6, a prema Koče Kapetana i susednom objektu u Krunskoj ulici maksimalna visina venca je 18 m što definiše orijentacionu planiranu spratnost P+5+Pk/Ps, odnosno P+5. • izuzetno, za objekte na kp 1050, 1048/1, 1048/2, 1046 i 1047 KO Palilula, visnu definisati u skladu sa visinom venca susednih objekata, kroz izradu urbanističkog projekta. <p>Maksimalna visina objekata (u odnosu na širinu ulice) je 1.5 širina ulice. Ukoliko je građevinska linija povučena od regulacione, merodavno je rastojanje između građevinskih linija.</p>
zaštita kulturnog nasleđa	U zaštićenim celinama i zonama, visina venca i arhitektonsko oblikovanje objekta se određuje u skladu sa uslovima nadležne institucije za zaštitu spomenika kulture
izgradnja novih objekata i položaj objekta na parceli	<ul style="list-style-type: none"> • objekte postaviti u okviru zone građenja, koja je definisana građevinskim linijama. Nije obavezno postavljanje objekata ili delova objekata na građevinsku liniju, već u prostoru koji je definisan građevinskim linijama. Zona građenja je definisana građevinskom linijom prema regulacionoj liniji saobraćajnice i prema bočnim i zadnjoj granici parcele. • Objekat je dvostrano uzidan u odnosu na bočne granice parcele • u odnosu na regulacionu liniju objekat može biti postavljen na regulacionu liniju ili udaljen od regulacione linije, u skladu sa utvrđenom regulacijom bloka, što se definiše izradom urbanističkog projekta. Obavezan deo urbanističkog projekta je prikaz šire situacije iz koje će se utvrditi dominantna građevinska linija. • građevinska linija podzemnih delova objekta (garaže i sl.) može se poklapati sa granicama parcele, a maksimalno do 85% površine parcele • Prema Krunskoj ulici građevinska linija je na 3.3 metara od regulacione, a prema ulici Koče Kapetana građevinska linija je na regulaciji, s tim da je građevinska linija prizemlja povučena u odnosu na građevinsku liniju objekta 2.0 m (formira se kolonada) • Uz ulicu Maksima Gorkog između Sime Igumanova i Gospodara Vučića građevinska linija je na minimum 10.0 metara od regulacione.
rastojanje od bočne granice parcele	<ul style="list-style-type: none"> • za objekte ili delove objekta koji su povučeni od bočne granice parcele važe sledeća pravila: • Minimalno rastojanje objekta sa otvorima pomoćnih prostorija na bočnim fasadama, (parapet otvora 1.6m) od bočnih granica parcele u ovoj zoni je 1/5 visine objekta, • Minimalno rastojanje objekta sa otvorima stambenih prostorija na bočnim fasadama, od bočnih granica parcele u ovoj zoni je 1/3 visine objekta,
rastojanje objekta od bočnog susednog objekta	<ul style="list-style-type: none"> • minimalno rastojanje objekta sa otvorima pomoćnih i poslovnih prostorija na bočnim fasadama, (parapet otvora 1.6 m) od bočnog susednog objekta u ovoj zoni je 1/3 visine višeg objekata, • minimalno rastojanje objekta sa otvorima stambenih prostorija na bočnim fasadama, od bočnog susednog objekta u ovoj zoni je 1/2 visine višeg objekata, • rastojanja od susednog objekta primenjuju se kao provera i eventualna korekcija rastojanja od bočnih granica parcele odnosno kada je na susednoj parceli objekat dobrog boniteta, ali na manjem rastojanju od dozvoljenog što se utvrđuje detaljnijom razradom izradom urbanističkog projekta. • Izuzetno manja rastojanja uslovljena specifičnim oblikom i proporcijama parcele i izgradnjom u neposrednom susedstvu mogu se utvrditi izradom urbanističkog projekta.
rastojanje od zadnje granice parcele	<ul style="list-style-type: none"> • rastojanje građevinske linije planiranog objekta prema zadnjoj liniji parcele je minimalno ½ visine objekta.

	<ul style="list-style-type: none"> izuzetno manja rastojanja uslovljena specifičnim oblikom i proporcijama parcele i izgradnjom u neposrednom susedstvu mogu se utvrditi detaljnijom razradom izradom urbanističkog projekta. Za ugaone parcele primenjuju se rastojanja od bočnih granica parcele i rastojanja od bočnih susednih objekata.
osvetljavanje pomoćnih prostorija - svetlarnici	<p>Na kalkanskim zidovima prema susedima nije dozvoljeno otvarati prozore.</p> <ul style="list-style-type: none"> Za potrebe ventilacije i osvetljavanja pomoćnih prostorija u stanu (garderobe, kuhinje, sanitarni čvorovi i sl.) ili zajedničkog stepeništa u objektu dozvoljava se formiranje svetlarnika. Na novoj zgradi potrebno je poštovati položaj i dimenzije susedovog svetlarnika, ako ga ima, i preslikati ga u punoj površini. Površina svetlarnika određuje se tako da svakom metru visine zgrade odgovara 0.5 m² svetlarnika, pri čemu on ne može biti manji od 6.0 m². Ukoliko se svetlarnik uskladi sa položajem svetlarnika susednog objekta, ova površina može biti umanjena za 1/4. Minimalna širina svetlarnika je 2.0 m. Površina svetlarnika računa se u neizgrađeni deo zgrade. Minimalna visina parapeta otvora u svetlarniku je 1.8 m. Ne dozvoljava se otvaranje prozora ili ventilacionih kanala na svetlarnik susednog objekta. Mora se obezbediti pristup svetlarniku i odvodnjavanje atmosferskih voda. Nije dozvoljeno nadziđivanje i zatvaranje postojećih svetlarnika.
kota prizemlja	<ul style="list-style-type: none"> kota prizemlja stambenog dela objekta je najviše 1.6m viša od najviše kote pristupne saobraćajnice, odnosno nulte kote za objekte, koji u prizemlju imaju nestambenu namenu (poslovanje), kota prizemlja je maksimalno 0.2m viša od najviše kote pristupne saobraćajnice, odnosno nulte kote ukoliko je građevinska linija povučena od regulacione, kota prizemlja nestambene namene je maksimalno 1.6m viša od nulte kote, a pristup poslovnom prostoru mora biti prilagođen osobama sa smanjenom sposobnošću kretanja.
uslovi za slobodne i zelene površine	<ul style="list-style-type: none"> minimalni procenat slobodnih površina na parceli je 40%, izuzetno 30%, ukoliko je procenat komercijalnih sadržaja veći od 50% od ukupne BRGP <p>Na parceli je potrebno obezbediti:</p> <ul style="list-style-type: none"> minimalno 10% zelenih površina na parceli, u direktnom kontaktu sa tlom (bez podzemnih objekata i/ili etaža); očuvanje postojeće ozelenjene površine i kvalitetne vegetacije na parceli; reprezentativne i školovane sadnice visoke drvenaste vegetacije (listopadna i četinarska), lisno dekorativne i cvetne forme listopadnog i zimzelenog žbunja, sezonsko cveće i travnate površine; dekorativan karakter zelenih površina; 1-2% pada terena (zastrih površina) čime se omogućava normalna drenaža površinskih voda ka okolnom poroznom zemljištu ili kišnoj kanalizaciji, za šta je neophodno obezbediti drenažne elemente (zemljane rigole, rigole-kanale, kanali); ozelenjavanje ravnih krovova nadzemnih objekata na minimalno 30 cm zemljišnog supstrata;
rešenje parkiranja	<ul style="list-style-type: none"> parkiranje rešiti na parceli izgradnjom garaže ili na otvorenom parking mestu u okviru parcele, prema normativima definisanim u poglavlju 3.1.1 Pravila građenja saobraćajne mreže maksimalna zauzetost podzemnom garažom je 85% površine parcele ukoliko je građevinska linija podzemene garaže izvan gabarita objekta, gornja kota ploče garaže na ravnom terenu mora biti usklađena sa kotom terena, nasuta zemljom i parterno uređena
pravila za izgradnju garaže	<ul style="list-style-type: none"> garaže za smeštaj automobila se mogu graditi i kao samostalni objekti na parceli, kao podzemno nadzemne garaže, prema istim pravilima za rastojanje između objekata, kao za poslovno-stambeni objekat. U okviru dozvoljene visine venca može se ostvariti više etaža garaže u odnosu na poslovno-stambeni objekat. U zavisnosti od kapaciteta garaže neophodno je ispuniti sve saobraćajne i protivpožarne propise, kao i propise koji se odnose na zaštitu životne sredine. u prizemlju garaže prema ulici obavezno je izgraditi poslovni prostor, odnosno lokale, kako bi se obezbedio kontinuitet sadržaja duž trotoara.

arhitektonsko oblikovanje	<p>Objekte isprojektovati u duhu savremene arhitekture, Prilikom projektovanja fasade obezbediti mesto za postavljanje klima uređaje i uskladiti ga sa stilskim karakteristikama objekata. Obezbediti oticanje vode u atmosfersku kanalizaciju.</p> <p>Prilikom projektovanja objekata koji se nalaze na granici sa zonom manje spratnosti obezbediti skladno povezivanje venaca na objektima, stepenovanjem spratnosti, veznim elementima ili elementima na fasadi.</p> <ul style="list-style-type: none"> • poslednja etaža se može izvesti kao puna, sa kosim ili plitkim kosim krovom (do 15 stepeni) sa odgovarajućim krovnim pokrivačem i atikom do dozvoljene visine venca, kao potkrovlje, mansarda ili povučena etaža. • visina nazitka potkrovnne etaže iznosi najviše 1.6m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine. Nagib krovnih ravni prilagoditi vrsti krovnog pokrivača. Maksimalni nagib krovnih ravni je 45 stepeni. • mansardni krov mora biti isključivo u gabaritu objekta (bez prepusta) projektovan kao tradicionalni mansardni krov upisan u polukrug, maksimalna visina preloma kosine mansardnog krova iznosi 2.2m od kote poda potkrovlja. • prozorski otvori se mogu rešavati kao krovne badže ili krovni prozori u okviru krovne badže se formiraju izlazi na terasu ili lođu. • povučeni sprat se povlači minimalno 1.5m u odnosu na fasadnu ravan poslednjeg sprata, prema javnoj površini. Krov iznad povučenog sprata projektovati kao ravan, odnosno plitak kosi krov (do 15 stepeni) sa odgovarajućim krovnim pokrivačem. • krov se takođe može izvesti i kao zeleni krov, odnosno ravan krov nasut odgovarajućim slojevima i ozelenjen
uslovi za ograđivanje parcele	<ul style="list-style-type: none"> • građevinske parcele prema ulici mogu se ograđivati zidanom ogradom do visine od 0,90 m (računajući od kote trotoara, odnosno nivelete terena) ili transparentnom ogradom do visine od 1,40 m. • dozvoljena visina ograde prema susednoj parceli je 1.4 m • ukoliko je ograda transparentna izvodi se tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika ograde, • parcelu je dozvoljeno ograditi i živom zelenom ogradom koja se sadi u osovini granice građevinske parcele
minimalni stepen opremljenosti komunalnom infrastrukturom	<ul style="list-style-type: none"> • objekat mora imati priključak na vodovodnu i kanizacionu mrežu, električnu energiju, telekomunikacionu mrežu, toplovodnu ili gasovodnu mrežu
inženjerskogeološki uslovi	<ul style="list-style-type: none"> • Dogradnja i nadzidiivanje postojećih objekata je moguće ako se istraživanjima utvrdi da su isti fundiran na odgovarajući način i da uvećanje opterećenja na temelje neće izazvati štetne posledice po objekat . Postojeće objekte, odnosno njihove temelje štiti adekvatnim geotehničkim merama . • Novoplanirane objekte u okviru reona IA1, nemaju nikakva ograničenja pri gradnji, u reonima IIA2 i IIB2 planirana izgradnja zahteva primenu adekvatnih mera zaštite što zbog visokog nivoa podzemne vode ili zbog nagiba padine. U reonu IIIA3 planirane objekte, projektovati tako da oni ne opteređuju dodatno zone zahvaćene klizanjem. Nivelaciju izvoditi sa minimalnim zasecanjima ili nasipanjima terena, prateći prirodni nagib. Sve površine vode regulisano odvoditi do najbližih već regulisanih tokova • U daljoj fazi projektovanja uraditi istraživanja u skladu sa Zakonom o rudarstvu i geološkim istraživanjima (Službeni glasnik RS br. 88/11) kao i Pravilnikom o sadržini Projekta geoloških istraživanja i elaborata o rezultatima geoloških istraživanja (Službeni glasnik RS br. 51/96).

Pravila građenja, definisana u ovom Urbanističkom projektu u skladu sa važećom planskom dokumentacijom, odnose se na građevinske parcele koje se poklapaju sa katastarskim parcelama kp 1501 i 1502 KO Vračar.

Regulaciona linija je linija razgraničenja između površine određene javne namene i površina predviđenih za izgradnju objekata javne i ostale namene. Regulaciona linija je definisana po granici postojeće katastarske parcele prema postojećoj saobraćajnici-ulici Nevesinjskoj,

odnosno Makenzijevoj, kao što je prikazano na grafičkom prilogu br. 04 Plan regulacije i nivelacije.

Položaj i gabariti objekata čija se izgradnja planira na kp 1501 i 1502 KO Vračar su proistekli kao rezultat urbanističke analiza čitavog bloka između ulica Nevesinjske, Makenzijeve i Kursuline, koja je sastavni deo ovog urbanističkog projekta.

Horizontalna regulacija

Građevinska linija je u skladu sa Planom generalne regulacije postavljena na 4,5m u odnosu na regulacionu liniju.

Udaljenje od bočnih granica susednih parcela je:

1. Prema kp 1500 KO Vračar - 0m, obzirom da se na ovoj parceli planira izgradnja na istoj granici parcele.
2. Prema kp 1503 KO Vračar – u 0-2 m u skladu sa zaključkom urbanističke analize.
U prednjoj zoni parcele, u dubini na kojoj je izgrađen kalkan susednog objekta je i predmetni objekat uzidan, dok je u nastavku na mestu postojećih prozora izvršeno povlačenje od visine prozora, formiranjem svetlarnika u širini od 2m.
3. Udaljenje od granice parcele kp 1505/2 KO Vračar je definisano na min.7m. čime je ostvaren prostor za unutrašnje dvorište, a analizom su utvrđena povlačenja od četvrtog sprata kako bi u celokupnoj visini bilo ostvareno minimalno udaljenje od jedne polovine visine objekta u odnosu na granicu parcele i minimum celu visinu u odnosu na dominantnu dvorišnu građevinsku liniju objekata iz Kursuline ulice.

Horizontalna regulacija definisana je regulacionim i građevinskim linijama i prikazana je na grafičkom prilogu *br.04 i 05 – Regulaciono nivelaciono rešenje R=1:250*

U toku izrade ovog UP-a, a skladu sa sugestijama Komisije za planove izvršeno je modifikovanje arhitektonskog rešenja, kojim je poravnata ravan zadnje fasade u visini od 1-4 sprata na traktu objekta u ulici Nevesinjska 1 koji je uzidan uz objekat u Nevesinjskoj 1a, a čija je fasada u potpunosti usklađena sa usvojenim rešenjem objekta u ul. Nevesinjska 3-5.

Visinska regulacija

Visinska regulacija određena je spratnošću objekata.

Spratnost planiranog objekta je 2Po+P+6+Ps.

Visina venca objekta definisana je u skladu sa pravilima PGR-a.

Ukupna širina regulacije ulice Nevesinjska je u delu gde se nalazi predmetna parcela oko 9.5m. Građevinska linija na neparnoj strani ulice je na 4,50m od regulacione linije, a na parnoj strani oko 8,80m.

Ukupno rastojanje između građevinskih linija iznosi 4,50 + 9,50m + 8,8m= 22,8m iz čega sledi da maksimalna visina venca objekta može biti 24m, a povučene etaže 27m koliko je definiisano PGR-om, obzirom da je ostvareno rastojanje između objekata svakako veće od odnosa 1:1,5 u odnosu na širinu ulice.

Ostvarena visina venca UP-om je +23.70m na lokaciji objekta u Nevesinjskoj 1a i 25,83m na lokaciji Nevsinjskoj 1

Ostvarena visina venca povučene etaže je 27,00m na lokaciji objekta u Nevesinjskoj 1a i 29,98 m na lokaciji Nevsinjskoj 1

Kota prizemlja je +0,50m od kote pristupa.

Visinska regulacija prikazana je na grafičkom prilogu *br.4 i 5 – Regulaciono nivelaciono rešenje R=1:250*

Tabelarni prikaz zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara
 GP =kp 1502 KO Vračar - površina parcele je $P=9$ a 26 m^2

URBANISTIČKI PARAMETRI-NEVESINJSKA 1			
KP br. 1502 KO Vračar	926 m2		
TIP IZGRADNJE	dvostrano uzidan		dvostrano uzidan
BILANSI	uslovljeno		ostvareno
INDEKS ZAUZETOSTI	nadzemno	60%+15% ugao 69%(638.94m2)	65.12% (603.03m2)
	podzemno	85% (787.10m2)	83.95% (777.41m2)
VISINA OBJEKTA	maksimalna visina venca - 26.0m		26.0m (161.27m n.v.)
	maksimalna visina venca povučene etaže - nije uslovljeno		30.15m (165.42m n.v.)
	orijentaciona spratnost - P+6+Pk/Ps		Po3+Po2+Po1+P(gal)+6+Ps
SLOBODNE I ZELENE POVRŠINE NA PARCELI	min 40% (370.40m2)		44.34% (410.60 m2)
ZELENE POVRŠINE U DIREKTNOM KONTAKTU SA TLOM	min 10% (92.6m2)		10.27% (95.13m2)
BROJ FUNKCIONALNIH JEDINICA	stanovi (neto)		29 stanova (3151.83m2)-79%
	poslovni prostor (neto)		5 posl.prostor (800.82 m2-neto)-21%
osnos stanovanje : poslovanje	0-80% : 20-100%		79.7% : 20.3%
PARKIRANJE	stanovanje 29x1.1PM=31.9PM		45 PM (od čega je 2PM za invalide)
	poslovanje 1PM/60m2 (NETO) 800.82/60m2 neto=13.3		
	UKUPNO 45.2 = > 45 PM		
	PM za invalide - 5% od ukupnog broja		

TABELARNI PREGLED BRUTO I NETO POVRŠINA NEVESINJSKA 1					
etaža	BRUTO- BGP(m ²) SPRS.U.C2.100: 2002	P parcele 926m ²	NETO (UKUPNA) SA KOMUNIKACIJAMA		NETO KORISNA POVRŠINA STANOVI POSL.PROSTOR
PODRUM 3	777,41 m ²	(83,95%*926m ²)	543,45 m ²		0 m ²
PODRUM 2	777,41 m ²		688,22 m ²		0 m ²
PODRUM 1	777,41 m ²		700,09 m ²		159,54 m ²
PODZEMNO	2332,23 m²		1.931,76 m²		159,54 m²
PRIZEMLJE	515,40 m ²	(55,66%*926m ²)	449,29 m ²		392,73 m ²
GALERIJA	/		269,18 m ²	(60%*449,29)	248,55 m ²
1. SPRAT	603,03 m ²	(65,12%*926)	514,31 m ²		460,66 m ²
2.SPRAT	603,03 m ²		514,36 m ²		465,35 m ²
3.SPRAT	591,60 m ²		505,48 m ²		466,08 m ²
4.SPRAT	591,60 m ²		505,48 m ²		466,08 m ²
5.SPRAT	575,50 m ²		491,14 m ²		451,74 m ²
6.SPRAT	558,24 m ²		463,61 m ²		427,77 m ²
POVUČENI SPRAT	470,53 m ²		401,61 m ²		384,34 m ²
NADZEMNO BRGP	4508,93 m²		4.114,46 m²		3.787,16 m²
Bruto razvijena površina					
UKUPNA NETO KORISNA POVRŠINA					3.922,84 m²
STANOVI= 3.145.88m ² (79.7%)			POSLOVNI PROSTORI = 800.82 m ² (20,3%)		
UKUPNA NETO POVRŠINA			6.022,36 m²		
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	6841,16 m²				NEVESINJSKA br. 1

GP =kp 1501 KO Vračar - površina parcele je $P=3$ a 83 m^2

URBANISTIČKI PARAMETRI NEVESINJSKA ULICA BR. 1a			
KP br. 1501 KO Vračar	382 m2		
TIP IZGRADNJE	dvostrano uzidan		dvostrano uzidan
BILANSI	uslovljeno		ostvareno
INDEKS ZAUZETOSTI	nadzemno	70% (267.4m2)	69.45% (265.30m2)
	podzemno	85% (324.7m2)	85% (324.70m2)
VISINA OBJEKTA	maksimalna visina venca - 24.0m		(23.70m) - 24.0m
	maksimalna visina venca povučene etaže - 27.5m		(27.21m) - 27.5m
	maksimalna visina slemena		
	orijentaciona spratnost - P+6+Ps		Po2+Po1+P+6+Ps
SLOBODNE I ZELENE POVRŠINE NA PARCELI	min 30% (114.6m2)		36.5% (139.73 m2)
ZELENE POVRŠINE U DIREKTNOM KONTAKTU SA TLOM	min 10% (38.2m2)		10.16% (38.82m2)
BROJ FUNKCIONALNIH JEDINICA	stanovi (neto)		15 stanova (1367.18m2)
	poslovni prostor (neto)		1 posl.prostor (31.66m2)
PARKIRANJE	stanovanje 15x1.1PM=16.5PM		18 PM (od čega je 1PM za invalide)
	poslovanje 1PM/poslovnoj jedinici		
	UKUPNO 17.5 = 18PM		
KOTA PRIZEMLJA	ukoliko je građevinska linija povučena od regulacione - max 1.6m		0.25m od pristupne saobraćajnice

TABELARNI PREGLED BRUTO I NETO POVRŠINA NEVESINJSKA 1A				
etaža	BRUTO- BGP(m ²) SPRS.U.C2.100:2002	P parcele =382m ²	NETO (UKUPNA) SA KOMUNIKACIJAMA	NETO KORISNA POVRŠINA STANOVI POSL.PROSTOR
PODRUM 1	324,70 m ²	(85%*382m ²)	274,34 m ²	
PODRUM 2	324,70 m ²	(85%*382m ²)	252,63 m ²	
PODZEMNO	649,40 m²		526,97 m²	0
PRIZEMLJE	240,62 m ²	(63%*382m ²)	174,23 m ²	77,60 m ²
1. SPRAT	265,30 m ²	(69,45%*382m ²)	221,54 m ²	205,05 m ²
2.SPRAT	265,30 m ²		221,70 m ²	205,01 m ²
3.SPRAT	265,30 m ²		223,83 m ²	211,34 m ²
4.SPRAT	258 m ²		217,85 m ²	205,43 m ²
5.SPRAT	245,67 m ²		206,73 m ²	194,24 m ²
6.SPRAT	227,41 m ²		190,38 m ²	177,89 m ²
POVUČENI SPRAT	184,18 m ²		151,07 m ²	138,58 m ²
NADZEMNO BRGP Bruto razvijena površina	1951,78 m²		1.607,33 m²	1.415,14 m²
UKUPNA NETO KORISNA POVRŠINA				1.415,14 m²
STANOVI= 1.366.70m ²		POSLOVNI PROSTORI = 31.66m ²		
UKUPNA NETO POVRŠINA			2.134,30 m²	
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	2601,18 m²	NEVESINJSKA 1a		

Urbanističko arhitektonska razrada lokacije data je na grafičkim prilogima U.01-06 i u idejnim arhitektonskim rešenjima za oba objekta pojedinačno.

Idejno rešenje izrađeno od preduzeća „Marnik“ doo iz Beograda. je sastavni deo ovog urbanističkog projekta

C PRAVILA ZA UREĐENJE

C.1 NIVELACIONO REŠENJE

Teren je uslovno ravan, na apsolutnoj koti oko 135,80 mnm.

Pristup objektu je ostvaren iz ulice Nevesinjska, sa glavnim ulazom u zgradu sa referentne kote trotoara 135.85 mnm.

Kota prizemlja (nulta kota) je na visini 136.35 mnm što je +0,50m viša od kote trotoara sa kog se prilazi objektu, dok je kota unutrašnjeg dvorišta oko 20cm niža od nulte kote (136,65mnm).

C.2 PARKIRANJE – GARAŽIRANJE VOZILA NA PODRUČJU UP-a

U sklopu planiranog objekta na kp 1502 KO Vračar (**Nevesinjska 1**), predviđena je izgradnja dvoetažne podzemne garaže za smeštaj 45 vozila, koliko je potrebno prema ostvarenom broju funkcionalnih jedinica u arhitektonskom rešenju objekta. I to:

stanovanje: 29x1.1PM=31.9PM **32 PM**

poslovanje: 1PM/60m² (NETO)- 800.82/ 60m² neto=13.3....**13 PM**

PM za invalide - 5% od ukupnog broja = 2PM

Obzirom da se objekat nalazi na uglu ulica Makenzijeve i Nevesinjske kolski prilaz je obezbeđen iz Nevesinjske ulice, kao ulice nižeg reda i to uz granicu parcele sa brojem 1a. Prilaz sa ulice je preko upuštenog ivičnjaka, a trotoar je u tom delu ojačan (8m). Pristup do garaže ostvaren je duplom - dvosmernom grejanom rampom. Rampa ima širinu koja se kreće od 7,0-8,0 m i nagib 15%, na ulaznom - pravom delu, i nastavlja se u upravnom pravcu u odnosu na ulazni deo, gde ima širinu 6.0m. U krivini rampa ima blaži nagib - 5%. kako bi bilo omogućeno nesmetano kretanje vozila u krivini, s obzirom da se mora računati sa potrebnim radijusom za okretanje vozila. Ovaj pristupni put vodi od ulice do garaže.

Garaža ima dva nivoa, podrum 2 i 3. Veličina vrata na ulazu je 600x220cm (gde je 600cm - širina a 220cm - visina vrata).

U podrumu 2 nalazi se 5 "običnih" parking mesta, od kojih je jedno PM za invalide, dimenzija 370x550cm.. Pored ovih parking mesta, nalazi se još 12 ostvarenih preko parking sistema kombi-liftova, šifra: combilift 552-2.0. Kod ovog sistema nema ukopavanja već se ulazi ravno, što je i logično jer imamo još jedan nivo podruma ispod. Za funkcionisanje odabranog parking sistema ostavljeno je potrebnih čistih 347cm za smeštaj vozila. U podrumu 3, projektovano je još jedno PM za invalide, a ostala potrebna parking mesta su ostvarena preko parking sistema klackalica šifra: WOHR Parklift 340-155. Za funkcionisanje odabranog parking sistema projektovano je odgovarajuće ukopavanje od 155cm.

Garaža ima površinu na oba nivoa od 1309,99m², što je svrstava u srednje garaže prema važećim propisima.

Na predloženo rešenje parkiranja u sklopu objekta planiranog na kp 1502 KO Vračar ishodovana je saglasnost Sekretarijata za saobraćaj **br. 344.6-104/2017 od 23.01.2018.**

U sklopu planiranog objekta na kp 1501 KO Vračar (**Nevesinjska 1a**), predviđena je izgradnja dvoetažne podzemne garaže za smeštaj 15 vozila i 3 parking mesta su ostvarena u dvorištu, što ukupno čini 18 PM koliko je potrebno prema ostvarenom broju funkcionalnih jedinica u arhitektonskom rešenju objekta. I to:

stanovanje: 15 stanova x1.1PM = 16,5 PM- 17 PM

poslovanje: 1PM/poslovnoj jedinici = 1 PM

Ulaz u garažu ostvaren je preko auto-lifta proizvođača "KLEEMANN". Dimenzija voznog okna je 350x685cm, što zadovoljava potrebe kod prolaznih auto-liftova, što je i ovde slučaj. Dimenzija same platforme je 250x580cm, dok je veličina vrata 250x220cm (gde je 250cm - širina a 220cm - visina vrata). Prilaz sa ulice je preko upuštenog ivičnjaka, a trotoar je u tom delu ojačan (4m).

Garaža ima dva nivoa, podrum 1 i 2. U podrumu 1 nalazi se pet "običnih" parking mesta, od kojih je jedno za osobe sa invaliditetom, dimenzija 370x480cm. **Jedno mesto za invalide**, od ukupno 18 ostvarenih parking mesta je u skladu sa propisima koji predviđaju da ovakva parking mesta čine 5% ukupnog broja. U podrumu 2 potrebna parking mesta ostvarena su preko parking sistema (slika 2), koje čine: jedna klackalica 1x2PM (platforme), šifra: WOHR Parklift 340-155, zatim 2 komada duplih klackalica 2kom 2x2PM (platforme) šifra: WOHR Parklift 340-155, Za funkcionisanje odabranih parking sistema projektovana su odgovarajuća ukopavanja od 155cm.

To je ukupno ostvareno 15PM u garaži, koja po kapacitetu, sa svojih 369,12m² spada u male garaže. U parteru se nalaze još tri parking mesta do kojih se dolazi prolaznim auto-liftom, preko rampe nagiba 15%. Ovaj način rešavanja je uobičajena praksa kod sličnih objekata.

Na predloženo rešenje parkiranja u sklopu objekta planiranog na kp 1501 KO Vračar ishodovana je saglasnost Sekretarijata za saobraćaj **br. 344.6-26/17 od 06.04.2017.**

C.3 USLOVI ZA ZAŠTITU SPOMENIKA KULTURE

Sa aspekta zaštite kulturnih dobara i u skladu sa Zakonom o kulturnim dobrima („Službeni glasnik RS“ br.71/94, 52/11-dr. zakon i 99/11-dr. zakon) katastarske predmetne parcele I područje u kom se nalazi, nije utvrđeno za kulturno dobro, ne nalazi se u okviru prostorne kulturno-istorijske celine, ne uživa prethodnu zaštitu, ne nalazi se u okviru prethodno zaštićene celine i ne sadrži pojedinačna kulturna dobra. U cilju zaštite eventualnih arheoloških nalaza potrebno je poštovati navedene uslove zaštite arheološkog nasleđa.

C.4 USLOVI ZA ZELENE POVRŠINE

Uslovima JKP "Zelenilo Beograd" br.34428/1 od 27.12.2017. godine, definisan je minimalan procenat slobodnih i zelenih površina, kao što je definisano I PGR-om I to:

- na kp 1501 KO Vračar 40% slobodnih, od čega min.10% zelenih površina u direktnom kontaktu sa tlom i
- na kp 1502 KO Vračar 30% slobodnih I min.10% zelenih površina u direktnom kontaktu sa tlom (bez podzemnih objekata Ili etaža)

predloženim rešenjima koja su sastavni deo ovog urbanističkog projekta su ostvareni su veći procenti slobodnih i zelenih površina od zadatih I time zadovoljen planski uslov.

Takođe je ispoštovan uslov da godrnje ploče podzemnih garaža koje čija građevinska linija izlazi van gabarita objekta budu nasute zemljom I parterno uređene.

C.5 USLOVI ZA PRIKLJUČAK NA SPOLJNU MREŽU KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

Vodovod

U skladu sa uslovima JVP BVK br.L/1961 od 21.12.2017. i Φ/2832 od 01.12.2016. postojeći kapacitet vodovodne mreže (postojeći vodovod Ø80mm) na predmetnoj lokaciji ne ispunjava uslov za zahtevani priključak planiranog stambeno-poslovnog objekta. U skladu sa istim uslovima za potreban kapacitet od 20 l/s potrebno je izvršiti rekonstrukciju vodovodne mreže u delu od raskrsnice sa Makenzijevom ulicom do lokacije Nevesinjska 1a (kp 1501 KO Vračar), minimalnih dimenzija Ø150mm.

Za različite kategorije potrošača je potrebno obezbediti posebne glavne vodomere.

Kanalizacija

U skladu sa uslovima JKP „Beogradski vodovod i kanalizacija“ br. U/1264 od 16.12.2016. i J/760 od 20.12.2017. godine utvrđeno je da predmetna lokacija pripada Centralnom sistemu beogradske kanalizacije, gde je zastupljen opšti sistem kanisanja.

U Nevesinjskoj ulici postoji gradska kanalizaciona mreža opšteg Sistema OKØ350mm. I opšti kolektor 60/110cm u Makenzijevoj ulici.

Za potrebe planirane izgradnje tretirane ovim urbanističkim projektom potrebno je izvesti kanalizacioni priključak objekata sa revizionim silazom do 1,5m unutar regulacione linije.

Elektroenergetske instalacije

U skladu sa uslovima “EPS Distribucija” br.E-6781-1/16 od 21.11.2017.god.

Priključenje planiranih objekata biće na strani 0,4 kV napona u TS 10/0,4 KV reg.br.B-324, Nevesinjska 17-19 na table N.N.

TT mreža

U skladu sa uslovima Telekom Srbija AD br.415571/2-2017 od 21.11.2017. i 4068/1-2018 od 04.01.2018. Za potrebe novih stambenih jedinica moguće je ostvariti priključenje na telekomunikacionu mrežu preko postojećeg TT okna i izvođenjem koridora za postavljanje TK kablova u zaštitne cevi Ø50mm..

Grejanje

U skladu sa uslovima JKP Beogradske elektrane br.II-15027/2 od 31.10.2017. i II-17333/2 od 19.12.2017.

Predmetna lokacija pripada grejnom području TO “Konjarnik”. Priključenje predmetnog objekta je moguće izvršiti na postojeći distributivni toplovod Ø139.7/225 duž Nevesinjske ulice. Priključenje objekata na sistem daljinskog grejanja je moguće izgradnjom priključnog predizolovanog toplovoda DN 40, odnosno DN 65, a priključak je moguće izvesti indirektno preko podstanice koju je potrebno predvideti u podrumskoj etaži jednog od objekata.

C.5 URBANISTIČKE MERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH I DRUGIH VEĆIH NEPOGODA

C.6 URBANISTIČKE MERE ZA ZAŠTITU OD POŽARA

Radi zaštite od požara objekti moraju biti realizovani prema odgovarajućim tehničkim protivpožarnim propisima, standardima i normativima:

- Objekti moraju biti realizovani u skladu sa Zakonom o zaštiti od požara ("Sl. Glasnik SRS" br. 111/09).
- Svi sadržaji i objekti moraju biti planirani i građeni u skladu sa odredbama Zakona o zaštiti od požara ("Službeni glasnik SRS" br. 111/09).

- Svi objekti moraju imati spoljnu i unutrašnju hidrantsku mrežu, koja se planira u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za spoljnu i unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara ("Službeni list SFRJ" br. 30/91).
- Postojeće i planirane saobraćajnice treba da omoguće kretanje i intervencije vatrogasnih vozila u blizini planiranih objekata, i da zadovolje uslov po kome najudaljenija tačka kolovoza nije dalja od 25,00m u odnosu na objekat.
- Svi objekti i sadržaji moraju biti planirani i građeni prema Pravilniku o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara ("Službeni list SRJ" br. 8/95).
- Objekti moraju biti realizovani u skladu sa Pravilnikom za elektroinstalacije niskog napona ("Službeni list SFRJ" br. 28/95).
- Objekti moraju biti realizovani u skladu sa Pravilnikom za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja ("Službeni list SRJ" br. 11/96).

C.7 URBANISTIČKE MERE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA

Nadziđivanje postojećih objekata je moguće ako se istraživanjima utvrdi da su isti fundiran na odgovarajući način i da uvećanje opterećenja na temelje neće izazvati štetne posledice po objekat . U suprotnom potrebno je sprovesti odgovarajuće intervencije na temeljima kao sanacione mere ili pak u terenu , kako bi se omogućilo prihvatanje dodatnog opterećenja.

Radi zaštite od potresa objekat mora biti realizovan i kategorisan prema Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima („Sl. list SFRJ“, br. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 i 52/90).

D SPROVOĐENJE URBANISTIČKOG PROJEKTA

SMERNICE ZA SPROVOĐENJE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Ovim urbanističkim projektom izvršena je urbanistička i arhitektonska razrada mogućnosti izgradnje dva stambeno-poslovna objekta spratnosti Po1+Po2+P+6+Pe, na kp 1501 i 1502 KO Vračar u ulici Nevesinjska 1, odnosno Nevesinjska 1a.

Ovaj Urbanistički projekat predstavlja osnov za podnošenje zahteva za izradu i izdavanje Lokacijskih uslova, u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji.

Planiranoj izgradnji ne može se pristupiti na osnovu izdatih Lokacijskih uslova, već nakon dobijene Građevinske dozvole izdate na osnovu odgovarajuće tehničke i investicione dokumentacije.

Odgovorni urbanista:
Ivana Stanković, dipl.inž.arh.