

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ СА
ИДЕЈНИМ РЕШЕЊЕМ**
за изградњу стамбено-пословног објекта
2По+Су+П+7+Пс
на К.П. 48094, К.О. ВОЖДОВАЦ у Београду



Носилац израде пројекта

URBANISTIQ D.O.O.

Друштво за архитектуру, урбанизам
и инжињеринг, Београд,
ул. Пере Велимировића бр.50, Раковица

Одговорни урбаниста

Ненад Китановић, дипл.инж.арх
Лиц.бр. 200 А00880 19

ИНВЕСТИТОР: Trace Build DOO Beograd,
ул. Кнеза Милоша бр.9/5, ПИБ 112257389

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: UrbanistiQ d.o.o.,
ул.Пере Велимировића 50, Раковица, Београд

Директор: Ненад Китановић, дипл.инж.арх.

РАДНИ ТИМ:
Одговорни урбаниста: Ненад Китановић, дипл.инж.арх.
Лиц.бр. 200 А00880 19

Одговорни пројектант: Весна Ђурић, дипл.инж.арх.
лиц.бр. 300 G111 08

Сарадници: Стефан Милићевић, маст. инж. арх
Милан Томић, маст. инж. арх
Срђан Костадиновић, маст. инж. арх
Стефан Милисављевић Стојчић, маст. инж. арх

САДРЖАЈ

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1.1. Општи подаци о учесницима у изради пројекта

2. УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ СА ИДЕЈНИМ РЕШЕЊЕМ за изградњу стамбено-пословног објекта 2По+Су+П+7+Пс на К.П. 48094, К.О. ВОЈДОВАЦ у Београду

2.1. Увод

2.2. Правни и плански основ

2.3. Подаци о локацији – опис постојећег стања

2.4. Граница и обухват урбанистичког пројекта

2.5. Препарцелација

2.6. Подаци о локацији

2.7. Простор за изградњу објекта

2.8. Урбанистичко решење са нумеричким показатељима

2.9. Регулација и нивелација

2.10. Правила прикључења на саобраћајну мрежу

2.11. Правила прикључења на комуналну инфраструктуру

2.12. Мере енергетске ефикасности изградње

2.13. Инжењерско геолошки услови

2.14. Правила за зелене површине

2.15. Заштита животне средине

2.16. Заштита од пожара

2.17. Заштита од елементарних непогода

2.18. Смернице за спровођење

II ГРАФИЧКИ ДЕО

3. ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

3.1. Ортофото ситуација са границом обухвата УП-а	P=1:500
3.2. Катастарско-топографски план са границом УП-а	P=1:500
3.3. План постојећег стања	P=1:500
3.4. План намене	P=1:500
3.5. План регулације и нивелације	P=1:500
3.6. Ситуациони план - Шири приказ подручја	P=1:1000
3.7. Ситуациони план - Партерно решење	P=1:250
3.8. Ситуациони план - Кровне равни	P=1:250
3.9. Синхрон план инсталација	P=1:500

III ДОКУМЕНТАЦИЈА

4. ОПШТА И ТЕХНИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА УП-а

- 4.1. Регистрација фирме
- 4.2. Решење о одређивању одговорног урбанисте
- 4.3. Изјава одговорног урбанисте
- 4.4. Лиценца одговорног урбанисте
- 4.5. Потврда о лиценци
- 4.6. Овлашћење инвеститора
- 4.7. Правила грађења у зони 16.М4.1 и 17.М4.1
- 4.8. Извод из важећег плана
- 4.9. Услови институција и комуналних кућа
- 4.10. Копија плана
- 4.11. Копија плана водова
- 4.12. Катастарско топографски план

IV ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ

ИДР 1-Свеска Архитектуре

2. УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ СА ИДЕЈНИМ РЕШЕЊЕМ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА 2ПО+СУ+П+7+ПС НА К.П. 48094, К.О. ВОЖДОВАЦ У БЕОГРАДУ

2.1 Увод

Поводом захтева Инвеститора за израду Урбанистичког пројекта са идејним решењем за изградњу стамбено-пословног објекта 2По+Су+П+7+Пс на К.П.48094,К.О. ВОЖДОВАЦ у Београду, приступа се изради предметног пројекта.

Граница урбанистичког пројекта обухвата парцелу К.П. 48094, К.О. Вождовац, која се налази у обухвату 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).

Предметна парцела је формирана пројектом препарцелације парцела К.П. 3839/2 и К.П. 3839/3, потврда број IX-06 бр. 350.15-313/2020 од 18.01.2021 године. Грађевинска парцела је у оквиру површина осталог грађевинског земљишта према важећем плану ПГР-а. Предметна парцела се налази у зони Мешовитих градских центара у зони средње спратности (17.М4.1.)

Циљ израде урбанистичког пројекта је да се на грађевинској парцели К.П. 48094 дефинишу сви урбанистичко-технички елементи у градској зони 17.М4.1 према прописаним правилима грађења и уређења.

2.2 Правни и плански основ

- План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I-XIX), (Сл. лист Града Београда 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17) (у даљем тексту: План генералне регулације, или: ПГР).
- Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 и др.закон и 9/2020 и 52/2021) даљем тексту: Закон
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. Гласник РС“ бр. 32/19)

2.3 Подаци о локацији – опис постојећег стања

Предметна катастарска парцела К.П. 48094 се налази у оквиру општине Вождовац. Парцела је неправилног полигоналног облика површине 2039,00м²ар. Предметна локација се својом парцелом ослања се на улицу Устаничку у делу планиране окретнице и раскрснице са улицом Миленка Грчића. На парцели је изграђен приземни објекат са сутереном. Са источне стране граничи се са парелама КП 3842, 3843 и 3844, на којима су изграђени стамбени објекти са најмање једним или више помоћних објеката, са западне стране се граничи са КП 3822 и 3838 на којима постоје изграђени стамбени објекти, са јужне стране граничи се са КП 3839/4, 3839/5, 3839/6 и 3839/7.

2.4 Граница и обухват Урбанистичког пројекта

Границом урбанистичког пројекта обухваћена је катастарска парцела К.П. 48094, КО Вождовац. Са северне стране граничи се са парцелом 7/10 (парцела Устаничке улице), са источне стране се граничи са парцелама 3844,3843 и 3842, са јужне стране се граничи са парцелама 3839/7,3839/6,3839/5 и 3839/4, а са западне стране се граничи са парцелом 3822 и једним мањим делом са 3838



Слика 1 - Приказ обухвата Урбанистичког пројекта

Предметна локација се налази у подручју у зони мешовитог градског центра у зони више спратности (17.М4.1.) ослања се на Устаничку улицу.

Граница је приказана на свим графичким прилозима на којима је приказано и шире подручје предметне локације које је сагледано кроз разраду овог урбанистичког пројекта



Слика 2 - Приказ зоне (17.М4.1.) којој припада локација

Предметна парцела се налази у оквиру Целине XVII – потез дуж улице Устаничке и спроводи се непосредном применом правила грађења - израдом Урбанистичког пројекта.

Парцеле у обухвату пројекта:

Остало земљиште (целе парцеле) : КП 48094

2.5 Препарцелација

Препарцелацијом је формирана грађевинска К.П. 48094 К.О. Вождовац, према потврђеном пројекту препарцелације **IX-06 бр. 350.15-313/2020 од 18.01.2021** године. Испоштовани су услови правила парцелације и препарцелације према важећем ПГР-у за зону 17.М4.1.

Правила парцелације

- У Зони 17.М4.1 грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела минималне ширине фронта према јавној саобраћајној површини 20.0м и минималне површине 500м².
- Обавезан је непосредан приступ парцеле јавној саобраћајној површини.

Положај, величина и облик грађевинских парцела одређени су према планираној намени земљишта, типу и начину изградње објекта уз поштовање правила грађења за зону Мешовитог градског центра у зони више спратности (17.М4.1)

Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен приступ на јавну саобраћајну површину и прикључке на комуналну инфраструктуру.

Површина парцеле износи **2039м²**

Парцела је приказана на ажурном катастарско-топографском плану графички прилог бр. 3.2. Катастарско-топографски план са границом УП-а

Наведена предметна катастарска парцела припада осталом грађевинском земљишту, које се налазе у обухвату 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), а спроводи се у складу са урбанистичким пројектом.

2.6 Подаци о локацији

Предметна локација није разрађена детаљним планом односно планом детаљне регулације, налази се у близини раскрснице улица Устаничке и Грчића Миленка, својом ужом страном ослања се на улицу Устаничка, а са осталих страна граничи се са парцелама исте планиране намене.

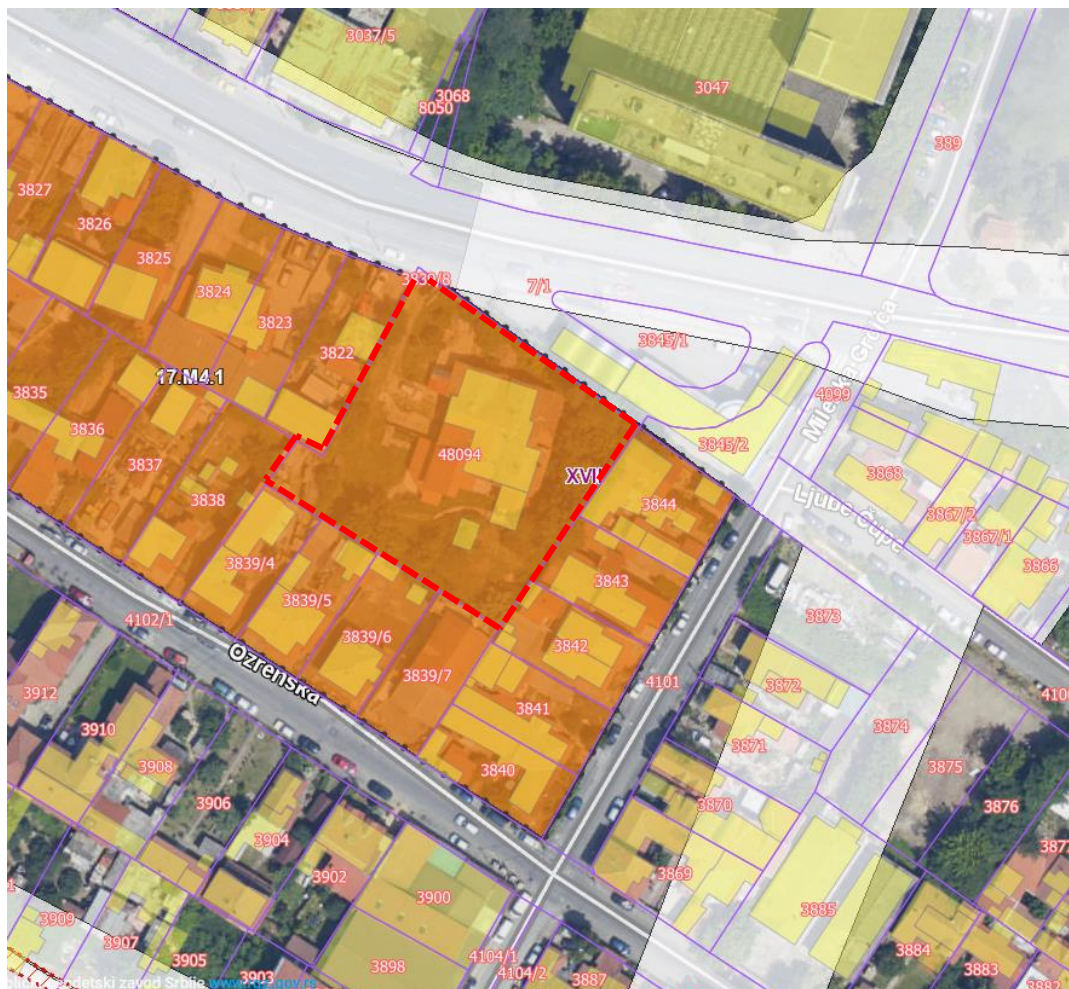
Главни пешачки и колски приступ планиран је из ул. Устаничке.

Намена

Према важећем плану ПГР-а предметна парцела се налази у зони Мешовитих градских центара у зони средње спратности (17.М4.1.) намењено стамбено-пословним објектима оријентационе спратности П+6+Пк/Пс

2.7 Простор за изградњу објекта

Положај објекта на парцели у оквиру обухвата урбанистичког пројекта дефинисан је грађевинским линијама и удаљењима од границе парцеле у оквиру зоне градње. Будући објекат је планиран као двострано узидан у односу на бочне границе парцеле.



Слика 3 – Положај парцеле у блоку.

Табела 1.

	Величина парцеле	Минимална ширина парцеле према саобраћајници
Зона 17.M4.1	Мин. 500м²	Мин. 20м
Парцела КП 48094	2039м²	47,95м²

Хоризонтална регулација дефинисана је регулационим и грађевинским линијама и приказана је на графичком прилогу бр.3.5 – Регулационо-нивелациони план Р=1:500.

2.8 Урбанистичко решење са нумеричким показатељима

Парцела је површине **20ар 39м²** и ширине фронта ка јавној саобраћајници ул. Устаничкој од око **47,95м**, Парцела је са северне стране ослоњена на регулацију улице Устаничке.

Могућности коришћења објекта

У приземљу и на првом спрату су планирани пословно-комерцијални садржаји до 22,27% идејним решењем остварено је цца 1547,67м², расподељених у 5 пословних јединица. У сутеренској и подрумским етажама планиране су 3 гараже средње величине (мање од 1500м²) за потребе паркирања, остварено је 106 П.М од којих је 6 П.М. резервисано за лица са инвалидитетом. Планирани су механички системи вишеетажног паркирања. Поред гаража у подземним етажама планирани су следећи простори: топлотна подстанница, просторија за два хидроцила, техничке просторије за лифтове, водомере и др. На спратовима (од друге до повучене етаже) пројектоване су стамбене јединице, идејним решењем остварено је 73 стамбене јединице, различитих структура, укупне нето стамбене површине цца 5402,09 м². Могуће је формирање стамбених јединица типа– дуплекс. Објекат је опремљен путничким лифтовима у стамбеном делу.

Типологија објекта

Планирани објекат је двострано узидан, у складу са правилима грађења за зону 17.М4.1 повучен у односу на регулациону линију за 5м.

Положај објекта према јавној површини

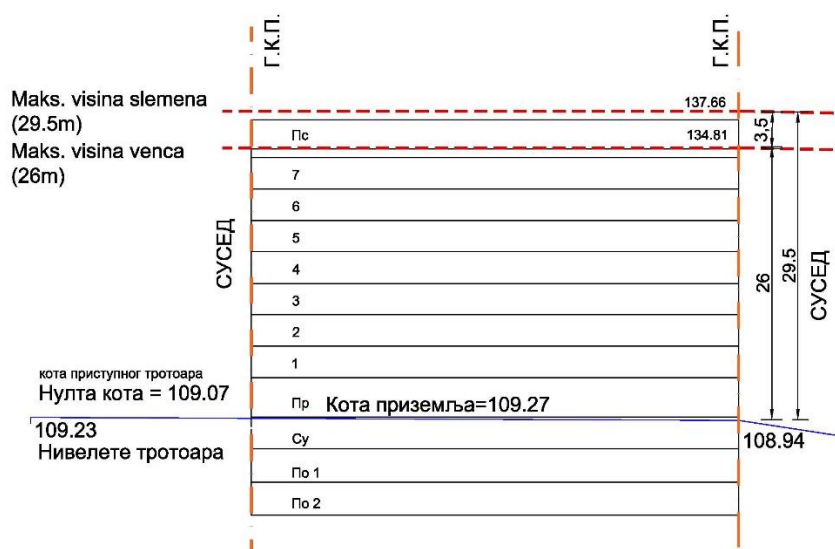
Новопланирани објекат је двостраноузидан и позициониран у оквиру дефинисане зоне грађења приказане на графичком прилогу бр. 3.6-План регулације и нивелације.

Према правилима грађења у односу на регулациону линију блока грађевинска линија је повучена за 5,0м. Кота пода приземља намењеног пословању је максимално 0,2м виша од највише коте приступне саобраћајнице односно нулте коте.

На стрмом терену са нагибом кота приземља се одређује у тачки са које је остварен приступ објекту, а према наведеним елементима. Ако парцела на стрмом терену излази на два могућа приступа (горњи и доњи), кота приземља са доњег улаза не може бити виша од 2,4м од коте приступа са терена уколико се испод тог дела приземља налазе помоћне просторије.

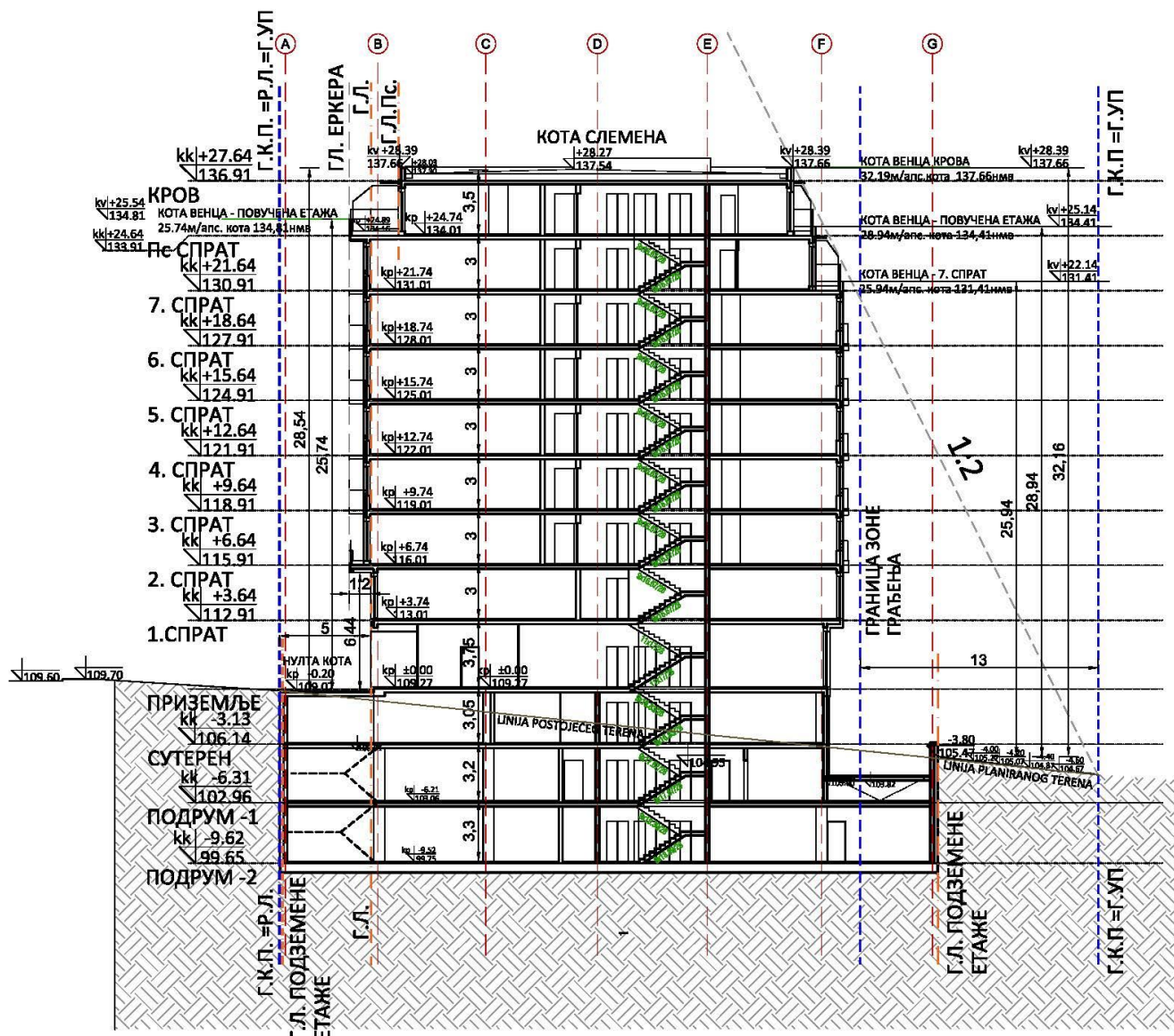
Подземне етаже се могу постављати уз границе парцеле уз услов да се заштите постојећи, суседни објекти и испуни услов о обавезном проценту незасртих зелених површина.

Слика 4. Шема уклапања објекта – вертикална регулација



Подземна грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом блока, тачну дубину и начин фундирања новопланираних објекта дефинисати након детаљних геолошких истраживања.

Слика 5. – Попречни пресек објекта



Положај објекта према границама суседних парцела

Минимално одстојање од бочних граница парцеле је 0,0м, уколико је објекат или део објекта бочно удаљен од граница парцела за 1/5 висине објекта могуће је формирати отворе помоћних просторија са парапетом 1,6м, односно ако је удаљен минимално 1/3 висине објекта могуће је формирати отворе стамбених просторија. Растојање од задње границе парцеле је минимално половина висине венца објекта. Могуће је формирање светларника за проветравање помоћних просторија. Кров изнад повучене етаже пројектован је као равна, благог нагиба. Могуће је пројектовати и кос кров, с тим да је максимални нагиб кровне равни 45°, покривач прилагодити нагибу, обезбедити отицање вода у атмосферску канализацију или у систем општег реципијента.

Упуштање делова објекта над јавном површином

Није планирано препуштање објекта еркером над јавном површином, препуст је пројектован изнад 1.етаже, ритмичним повлачењем и испуштањем делова фронталне фасаде до 1,2м.

Слика 6. – Аксонометријски приказ дела блока



**модел приказује волуметрију са венцима према равалима градње (17.М4.1) укључујући и венце усвојених урбанистичких пројеката*

Слика 7. – Аксонометријски приказ дела блока са задње стране



Урбанистички параметри за парцелу према правилима грађења у зони 17.М4.1

Уколико подземне етажe садрже корисне површине које нису техничке и помоћне просторије, њихова површина улази у обрачун БРГП објекта.

Оријентациона спратност П+6+Пс/Пк,

Висина венца је **26,0м**, а слемена/венца крова је **30м**

Максимални проценат заузетости **З=50%**

Однос намена становања и пословања је **0%-80% : 20%-100%**

Индекс изграђености није планиран као меродаван параметар.

Табела 2.

Ознака грађевинске парцеле	Површина парцеле (м ²)	Проценат заузетости (%)	Висина венца повучене етажe (м)	Висина венца крова (м)
К.П. 48094	2039м²	Макс. 50%	26м	30м

Табела 3. Преглед максималних и минималних капацитета на парцели.

Преглед планираних параметара и капацитета на парцели за зону		
Грађевинска парцела	К.П. 48094	Према ПГР Зона 17.М4.1
Типологија објекта	Двострано узидан у непрекинутом низу	Непрекинути низ / прекинути низ
Висина венца (м) Према ул.Устаничка	+25,54м (134,81мнв)	Макс. 26,0м
Висина венца Пс / Крова (м) Према ул.Устаничка	+28,39м (137,66 мнв)	Макс. 30,0м
Висина слемена објекта Према ул.Устаничка	+32,160м (137,66 мнв)	/
Нулта кота Према ул.Устаничка	-0,20м (109,07 мнв)	/
Кота приземља	±0,00м (109,27 мнв)	
Положај грађевинске линије Према Р.Л. ул.Устаничка	5,0м у однпсу на Р.Л.	0,0м или 5,0м
Положај грађевинске линије Повучене етажe	1,50м у односу на Г.Л.	
Спратност	2По+Су+П+7+Пс	Оријентационо П+6+Пс/Пк
Ширина фронта према саобраћајници	47,96м ² (41,7+6,25м ²)	Мин. 20м
Површина грађевинске парцеле	2039,00 м ²	Мин. 500м ²
Под објектима (м ² , %)	1018,81 м ² , 49.97%	Макс. 50%
Слободне површине (м ² ,%)	1063 м ² , 52,13%	Мин. 50%
Незастрте зелене површине (м ² ,%)	388,14 м ² , 19,04%	Мин. 15%
Проценат заузетости - "З" (м ² , %)	1018,81 м ² , 49,97%	Макс. 50%
Заузетост подземним етажама (м ² , %)	1630,15 м ² , 79,95%	Макс. 85%
Индекс изграђености - "И"	/	/
БРГП објекта	8,906,17 м ²	/

Бруто површина подземних етажа	4,169,16 м ²	/
Укупна бруто површина (БГП надземно + БГП Подземно)	13.075,33 м ²	/
Проценат становања (м ² , %)	5402,09 м ² , 77.73%	0%-80%
Проценат пословања (м ² , %)	1547,67 м ² , 22.27%	20%-100%
Број стамбених јединица	73 стамб. јединица	/
Број П.М. за становање	80 П.М.	Стан. 1.1 П.М./ст.
Број П.М. за пословање	26 П.М.	Посл. 1 ПМ/60м ² НГП Тргов. 1 ПМ/40м ² НГП
Број П.М. за лица са инвалидитетом	6П.М. за инвалиде	5% од укупног бр. П.М.
Укупан број П.М.	106 П.М.	/
Намена	Стамбено-пословна	Мешовити градски центри М4.1 Стамбено/пословна
Површина у обухвату урбанистичког пројекта	2039,0м ²	/
Површина парцеле	2039,0м ²	/

Идејним решењем за потребе решавања стационарног саобраћаја односно гаражирања возила према планираним капацитетима, а према нормативу 1.1 П.М. по једној стамбеној јединици, односно на сваких 60м² НГП пословног простора или на 40м² НГП простора намењеног трговини, прибављено је мишљење Секретаријата за саобраћај IV-08 344.6-140/2021 од 27.09.2021 године.

Паркирање

Новоформиран објект морају имати решен начин паркирања на сопственој парцели. Оно може бити у оквиру објекта (сутеренска/подрумска етажа) и на слободним површинама парцеле. Уколико геомеханичка стабилност дозвољава могуће је градити и две или више подземних етажа намењених гаражирању.

Колски приступ је пројектован преко упуштеног ивичњака и ојачаног тротоара. Преко колско-пешачких рампи приступа се на 3 подземне гараже средње величине (мање од 1500м²) са обезбеђеним двосмерним коловозом.

За потребе паркирања потребно је обезбедити:

- Димензије паркинг места су мин. 2,5х5,0м са минималном ширином пролаза од 6,0м, без обзира на начин паркирања;
- У гаражама и на паркинзима је обавезно обезбедити и посебно димензионисана места за 5% возила за лица са посебним потребама. Паркинг место за ову намену не сме бити мање од 3,7х5,0м односно за удвојена паркинг места не мања од 5,9х5,0м.
- подужни нагиб правих рампи, макс. 12% за откривене и 15% за покривене које нису грејане, односно откривене са грејаном рампом.
- минимална ширина праве двосмерне рампе 2,75 м по возној траци
- минимална ширина праве једносмерне рампе 3,5 м;
- слободна висина гараже мин. 2,2м;
- паркинг место и простор за маневрисање возилом не сме бити већег нагиба од 5%, осим код паркинг места за особе са инвалидитетом која се морају пројектовати хоризонтална (дозвољен је само одливни попречни нагиб од макс. 2%).

- места за смештај контејнера за евакуацију смећа пројектовати ван јавних саобраћајних површина.

Потребан минимални број паркинг места се одређује према следећем нормативу:

- становање 1,1 паркинг место по стану
- трговина 1 ПМ на 40 м² продајног простора трговинских садржаја, односно на 50м² БРГП
- угоститељство 1 ПМ на два стола са по четири столице, оријентационо, на 80м² БРГП
- пословни или административни простор 1ПМ на сваких 60м² НГП површине

Уређење слободних површина

Од 50% слободних површина обавезно је планирати 15% незасртих зелених површина. Планирати колско пешачке површине за приступ објекту. Површине падирати ка сливницима или риголама. За потребе депоновања одпадака (кућно смеће) потребно је, према условима *ЖКП Градска чистоћа бр. 8572/2 од 22.06.2021. год.*, одредити и планирати позицију и број контејнера за смеће запремине 1100л габ. димензија 1,37х1,20х1,45м према нормативу 1 контејнер на 800м² корисне површине надземног дела објекта. Контејнери не смеју бити на смештени на површини са нагибом већим од 3%. Планиране су две површине за позиционирање са по 8 контејнера у свакој како је приказано на графичком прилогу 3.7- Ситуациони план - Партерно решење. Све површине које нису зелене, обрађене су адекватно намени и интезитету саобраћаја који се на њима одвија. Грађевинска парцела се према улици може оградавати ниском зеленом оградом која се сади у осовини границе парцеле. Дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1.4м, уколико је ограда транспарентна изводи се тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

2.9 Регулација и нивелација

Регулационо решење је дефинисано регулационим линијама на графичком прилогу бр. 3.6 - План регулације и нивелације Р=1:500

Улица Устаничка није регулисана планом детаљне регулације у захваћеном потезу, нивелационо решење дато је нивелетама околних саобраћајница, односно котама терена према ажурном катастарско топографском плану. Коте нивелета улаза у будуће објекте биће дефинисане Урбанистичким пројектом и идејним решењем као његовим саставним делом и усклађене са нивелацијом околних саобраћајних површина.

За приступну коту тротоара (нулту коту) одређена је кота од -0,20м/109,07нмв, грађевинска линија је повучена за 5,0м у односу на регулациону линију блока, задња грађевинска линија за двострано узидан објекат одређена половином максималне висине објекта, односно 13,0м чиме је дефинисана зона градње објекта. Вертикалну регулацију одређује максимална висина венца од 26,0м.

2.10 Правила прикључења на саобраћајну мрежу

Планирана грађевинска парцела својом северном страном у дужини од 47,95м ослања се на улицу Устаничку постојећег профила од око 17,0м.

Овим пројектом планира се колско-пешачки приступ из Устаничке улице.

2.11 Правила прикључења на комуналну инфраструктуру

Објекат је потребно прикључити на расположиву комуналну инфраструктуру према технолошким захтевима објекта и техничким условима надлежних институција који су приложени у документационом делу урбанистичког пројекта. Регулисањем обавеза према имаоцима јавних овлашћења у делу недостајуће инфраструктуре биће створени услови за прикључење објекта у наредним фазама развоја пројекта и пројектно техничке документације.

2.11.1 – Водоводна мрежа

Услови ЈКП „Београдски водовод и канализација“ бр. Е/586 од 1.07.2021 год.

Будући објекат прикључити на постојећу водоводну мрежу у складу са условима ЈКП “ Београдски водовод и канализација“. Искористити расположиве уличне капацитете у складу са захтевима објекта до реализације нове трасе уличне мреже. Предвидети просторију за смештај водомера, за сваку јединицу предвидети и хоризонтални индивидуални водомер, одржавање и читавање потрошње, прикључак извести без хоризонталног и вертикалног лома на прикључку или предвидети водомерни шахт водећи рачуна о регулационој и подземној грађевинској линији поштујући издате техничке услове. Оријентациона позиција прикључења је приказана на графичком прилогу 3.9 - Синхрон план инсталација.

2.11.2 - Канализациона мрежа

Услови ЈКП „Београдски водовод и канализација“ бр. 3/242 од 1.07.2021 год.

Будуће објекте прикључити на постојећу канализациону мрежу ОКØ250 и Устаничкој улици у складу са условима ЈКП “ Београдски водовод и канализација“. Одпадну воду из подземних етажа треба одвести у градску канализациону мрежу уз предходно пречишћавање на сепараторима уља и масти. Предвидети гранични ревизиони силаз у оквиру парцеле у складу са условима. Прикључак од ревизионог силаза до канализационе мреже пројектовати извести са падом 2%-6% управно на улични канал искључиво у правој линији без хоризонталних и вертикалних ломова са каскадом од 60цм до 300цм у ревизионом силазу. Прикључак обавезно пројектовати тако да не деградира стабилност и функцију уличног канала. Оријентациона позиција прикључења је приказана на графичком прилогу 3.9 - Синхрон план инсталација.

2.11.3 - Топловодна и гасоводна мрежа

Услови ЈКП „Београдске електране“ бр. Х-3120/2 од 01.07.2021 год.

Предметно подручје припада дистрибутивном систему ТО „Коњарник“, магистрала М1, У близини зоне пројекта постоји изграђена топоводна инфраструктура у Устаничкој улици дуж непарне стране Ø457,2/630 и дуж парне стране Ø168,3/250. Изградњом дистрибутивног вода пречника Ø168,3/250 дуж улице до предметне локације и прикључног топовода до места предвиђеног за подстанницу могуће је прикључити планирани објекат на систем даљинског грејања.

Повезивање корисника планира се индиректно, преко измењивачких топлотних подстанница у складу са условима ЈКП „Београдске електране“ бр. Х-3120/2 од 01.07.2021 год. У складу са планираним капацитетима објекта, процењени укупни капацитет за грејање износи 568 kW, објекат прикључити на изведени топовод преко DN65 предизолованоог прикључног топовода. Од места уласка примарног топовода у објекат топовод водити подземном етажом до места предвиђених

за топлотне подстанице. Просторију ПС за смештање комплетне инсталације, у зависности од капацитета, предвидети у складу са Правилима о раду дистрибутивних система

Начин прикључења је приказан на графичком прилогу бр.3.9 - Синхрон план инсталација.

2.11.5 - Гасоводна мрежа

Услови ЈП „СРБИЈА ГАС“ бр. 06-07/13104 од 18.06.2021. год.(700/21) од 01.07.2021 год.

Није планирано прикључење предметног објекта на постојећи систем гасовода.

У зони планиране изградње нема изграђених и у експлатацији гасовода и гасоводних објеката.

2.11.6 - Телекомуникациона мрежа

Услови „Телеком Србија“ бр. 252309/2-2021 од 28.06.2021 год.

Објекат се прикључује на телекомуникационе инсталације, преко положеног приводног кабла ГПОН технологијом у топологији ФТТН (*Fiber To The Home*), обезбедити просторију за смештај одговарајуће ТК опреме (*indoor* кабинета), оквирне површине од 2-4м². Подземну ТК канализацију извести преко планирана два окна спојена трасом цеви ПВЦ (ПЕХД) Ø110мм, у складу са условима издатим од стране „Телеком Србија“ бр. 252309/2-2021 од 28.06.2021 год.. Изградња приводног кабла је обавеза предузећа Телеком Србија. Позиција шахтова и траса дата је оријентационо у графичком прилогу бр.3.9 - Синхрон план инсталација.

2.11.7 - Електроенергетска мрежа

Услови „ЕПС Дистрибуција“ бр.Е-3150/21 од 18.08.2021 год.

Објекат прикључити на дистрибутивни електроенергетски систем ДСЕЕ преко 3 напојна НН кабла из ТС 10/0,4 кВ планиране ТС 10/0,4кВ. Планирану ТС 10/04кВ „Устаничка 94, рег.бр. Б-2297, потребно је предвидети и обезбедити коридор за подземне нисконапонске водове пресека ХПОО-АС(Ј) 3х150+70мм² од ТС до КПК за напајање објекта.

Бројила за уређаје и системе у објекту планирати и извести у складу са техничким условима за одређивање и постављање електричне опреме, у складу са важећим правилницима.

Оријентациона позиција прикључења је приказана на графичком прилогу бр. 3.9 - Синхрон план инсталација.

2.12 Мере енергетске ефикасности изградње

Унапређење енергетске ефикасности у зградарству подразумева континуиран и широк опсег делатности којима је крајњи циљ смањење потрошње свих врста енергија уз исте или боље услове у објекту, као последицу смањења потрошње необновљивих извора енергије (фосилна горива) и коришћење обновљивих извора енергије, имамо смањење емисије штетних гасова. Енергетска ефикасност се постиже коришћењем ефикасних система грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење одпадне топлоте и обновљиве изворе енергије колико је год то могуће. При пројектовању и изградњи планираних објеката применити следеће мере енергетске ефикасности:

- У обликовању избегавати велику разуђеност објеката.

- Оптимизовати величину прозора – у смислу смањења губитака а добијања довољно светлости

- Зеленилом или другим мерама заштити делове објекта који су лети изложени јаком сунчевом зрачењу.
- Груписати просторије сличних функција и сличних унутрашњих температура, напр помоћне просторије оријентисати према северу.
- Планирати топлотну изолацију објекта применом термоизолационих материјала, спољашне столарије и алуминарије како би се избегли топлотни губици.
- По могућству користити обновљиве изворе енергија – нпр. користити сунчеву енергију помоћу стаклене баште, фото-напонских соларних целија, соларних колектора и сл.

2.13 Инжењерско геолошки услови

Приликом израде техничке документације за грађевинску дозволу обавезна је израда геомеханичког елабората у складу са законом.

2.14 Правила за зелене површине

Услови ЈКП „Зеленило-Београд“ бр.13422/1 од 23.07.2021 год.

У оквиру слободних површина планирани минимални проценат незасртог зеленила је 15% у зависности од концепта архитектонског решења и могућности пацелу је могуће оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле. Слободне површине планирати са репрезентативним и школованим садницама високе дрвенасте вегетације (листопадна и четинарска), лисно декоративне и цветне форме листопадног и зимзеленог жбуња. Избор садног материјала усагласити са микроклиматом, а решење озелењавања треба да прати архитектуру објекта и околног простора. Подземене и надземене инсталације усагласити са високом вегетацијом према важећим прописима. Уколико се пројектом предвиде кровни вртови, озелењавање ових равних кровова извести на мин. 30цм земљишног супстрата овај слој је потребно повећати у складу са биолошким потребама садница (мин.60цм за жбунасто односно 90-120цм за дрвенсту вегетацију). Обезбедити прикључак и адекватне количине воде за заливање зелених површина.

2.15 Заштита животне средине

Не планира се изградња или било каква промена у простору која би могла нарушити или угрозити објекат или функције на суседним парцелама у имовинско-правном, функционалном, еколошком или естетском смислу.

Планирани објекат не спада у категорију објеката за складиштење секундарних сировина, грађевинског материјала, отровних и запаљивих материјала и слично.

Објекат је конципиран тако да не омета обављање јавног саобраћаја и приступ објектима и наменама земљишта.

2.16 Заштита од пожара

Услови „МУП – Сектор за ванредне ситуације“ 09/7 бр.217-351/2021 од 17.06.2021 год.

Објекти морају бити реализовани у складу са Законом о заштити од пожара („Сл.гласник РС“, бр. 111/2009, бр. 20/2015 и 87/2018) и законом о ванредним ситуацијама, Објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу у складу са важећим правилником о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара. Пројектом су предвиђене мере заштите у виду безбедоносних појасева између објеката којима се спречава ширење пожара и експлозија, њихово пожарно одвајање и могућности евакуације и спасавања људи.

2.17 Заштита од елементарних непогода

Објекти морају бити категоризовани и реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичним подручјима ("Sl. list SFRJ", br. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 i 52/90)

2.18 Смернице за спровођење

Овај урбанистички пројекат са идејним решењем за изградњу стамбеног – пословног објекта на К.П. 48094 К.О. ЗВЕЗДАРА представља основ за издавање локацијских услова у складу са чланом 60. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 и др.закон и 9/2020, 52/2021)

Приликом покретања процедуре за добијање локацијских услова обавезно је доставити извод из усвојеног урбанистичког пројекта (текстуални и графички прилози са копијама услова свих комуналних предузећа и са синхрон планом из Урбанистичког пројекта)

Саставни део овог урбанистичког пројекта је ИДР Идејно решење за Објекат 1 (Свеска архитектуре) и свеска документације УП-а.

Београд
Септембар 2021

Одговорни урбаниста

М.П.

Ненад Китановић, дипл.инж.арх
Лиц.бр. 200 А00880 19

II ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

III ДОКУМЕНТАЦИЈА