



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
на к.п. 2561 КО Вождовац,
у улици Љубе Недића бр.1 у Београду

Инвеститор
Дејан Вукановић, Билећка 20/16, Београд

Београд, Март 2019. године



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

**за изградњу стамбено-пословног објекта на к.п. 2561 КО Вождовац
у улици Љубе Недића бр.1 у Београду**

Инвеститор:

Дејан Вукановић, Билећка 20/16, Београд

Носилац израде:

”ПОТКА ДОО” Београдска бр. 4, Београд

Директор:

Ђорђе Урошевић

Одговорни урбаниста:

Оливера Станковић д.и.а.

Одговорни пројектант
идејног архитектонског решења:

Тамара Петровић Комленић д.и.а.



САДРЖАЈ ЕЛАБОРАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

I. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- I.1. Решење о упису у привредни регистар бр.17175513 (делатност: 7112),
- I.2. Решење о одређивању одговорних пројектаната
- I.3. Изјава одговорних пројектаната
- I.4. Лиценца одговорног урбанисте број 200 1303 12 издате од стране
Инжењерске коморе Србије
- I.5. Лиценца одговорног пројектанта број 300 K597 11 издате од стране
Инжењерске коморе Србије

II. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

II.1. УВОД

- II.1.1. Предмет и циљ израде урбанистичког пројекта
- II.1.2. Правни и плански основ за израду урбанистичког пројекта
- II.1.2.1. Правни основ за израду урбанистичког пројекта
- II.1.2.2. Плански основ за израду урбанистичког пројекта

II.2. ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

II.3. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

II.4. СТЕЧЕНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ОБАВЕЗЕ

II.5. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

- II.5.1. Аналитичко геодетски елементи грађевинске парцеле
- II.5.2. Претежна намена површина
- II.5.3. Елементи хоризонталне и вертикалне регулације
- II.5.3.1. Регулациона линија
- II.5.3.2. Грађевинска линија и дворишне грађевинске линије
- II.5.4. Типологија објекта
- II.5.5. Урбанистички параметри
- II.5.5.1. Индекс изграђености
- II.5.5.2. Индекс заузетости
- II.5.6. Спратност објекта
- II.5.7. Висина објекта
- II.5.8. Планирани и остварени урбанистичких параметара

**II.6. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ**

- II.6.1. Услови за изградњу саобраћајних површина
- II.6.2. Услови за изградњу комуналне инфраструктуре
 - II.6.2.1. Водоводна мрежа
 - II.6.2.2. Канализациона мрежа
 - II.6.2.3. Електро мрежа
 - II.6.2.4. ТК мрежа
 - II.6.2.5. Топловодна мрежа и постројења
 - II.6.2.6. Гасна мрежа и постројења
- II.6.3. Услови са аспекта одржавања градске чистоће
- II.6.4. Услови за уређење зелених површина

II.7. МЕРЕ ЗАШТИТЕ

- II.7.1. Мере заштита културних добара
- II.7.2. Мере заштите од елементарних непогода
- II.7.3. Мере заштите од пожара
- II.7.4. Мере за несметано кретање лица са инвалидитетом, деци и старим особама
- II.7.5. Енергетска ефикасност
- II.7.6. Заштита и унапређење животне средине

III. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА**IV. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ****V. ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА**

- | | | |
|-----|---|------------|
| 1. | Шира ситуација са границом обухвата | P= 1: 1000 |
| 2. | Граница обухвата урбанистичког пројекта | P= 1: 500 |
| 3. | Регулационо-нивелационо и саобраћајно решење | P= 1: 250 |
| 4. | Регулационо-нивелационо и саобраћајно решење/ основа приземља | P= 1: 250 |
| 5. | Регулационо-нивелационо и саобраћајно решење/ основа крова | P= 1: 250 |
| 6. | Синхрон план инсталација (приказ постојеће комуналне инфраструктуре са предложеним прикључцима на спољну мрежу) | P= 1: 250 |
| 7. | Идејно архитектонско решење објекта / P 1:200 / | |
| 01. | Ситуационо-нивелациони план са изгледом крова | |
| 02. | Ситуационо-нивелациони план са основом приземља | |
| 03. | Основа подземне етажне 2 | |
| 04. | Основа подземне етажне 1 | |
| 05. | Основа сутерена | |
| 06. | Основа приземља | |
| 07. | Основа етажне I | |
| 08. | Основа типске етажне I-VI | |
| 09. | Основа VII етажне | |
| 10. | Основа Повученог спрата | |
| 11. | Изглед крова | |
| 12. | Пресек 1-1 | |
| 13. | Пресек 2-2 | |



14. Изглед из Ул. Љубе Недића
15. Изглед из Ул. Прешернове
16. Дворишни изглед
17. 3д визуелизација

VI. ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

- копија плана
- лист непокретности
- катастарско-топографски план
- копија плана водова
- Услови ЈП „Водовод и канализација“ Арх.br. I₄₋₁ 67440 br. Lj/ 407 od 31.12.2018.
- Услови ЈП „Водовод и канализација“ Арх.br. I₄₋₁ 67440 br. M/ 1875 od 28.12.2018.
- Услови „Електродистрибуције Београд“ д.о.о. Београд бр.285173/3-2018 od 24.12.2018.
- Услови „Телеком“ д.о.о. Београд бр. 409834/2-2018 od 19.10.2018.
- Услови „Секретаријат за саобраћај“ IV-08 br. 344.5-348/2018 od 25.10.2018.
- Услови „Београдске електране“ 2561/2018-38 од 20.12.2018.
- Услови „Градска чистоћа“ 2561/2018- 34 од 09.10.2018.
- Услови „Министарства унутрашњих послова“ 09/8 број 217-544/2018 од 03.10.2018.
- Услови „Србија гас“ 2561/2018-27 од 28.08.2018.
- Услови „Зеленило Београд“ бр. 25678/1 од 1.11.2018.



I. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА



1.3 РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ И ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

за израду Урбанистичког пројекта ИЗГРАДЊЕ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА на локацији у улици Љубе Недића бр. 1 к.п. 2561 КО Вождовац у Београду

На основу члана 128. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13—одлука УС, 50/2013—одлука УС, 98/2013—одлука УС, 132/14 и 145/14, 83/18) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Службени гласник РС", бр. 72/18) као:

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Оливера Станковић, д.и.а.лиценца бр. 200 1303 12

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

Тамара Петровић Комленић д.и.а.лиценца бр. 300 K597 11

пројектант	ПОТКА д.о.о. Ул. Београдска бр. 4, Београд
одговорно лице/заступник	ЂОРЂЕ УРОШЕВИЋ д.г.и. директор
печат	ПОТПИС

Именоване испуњавају прописане услове да могу самостално израђивати техничку документацију. Именовани су дужни да се при изради техничке документације придржавају прописа, стандарда, техничких норми и норматива сходно одредбама Закона о планирању и изградњи објекта Републике Србије (СЛ. Гласник РС бр. 72/09, 81 /09, 64 /10, 24 /11, 121/12, 42 /13, 50 /13, 98 /13, 132 /14, 145 /14 и 83/2018).

Број техничке документације:
Место и датум:

10-2019
Београд, март 2019. Године



1.4 ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ И ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

за израду УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА изградње стамбено-пословног објекта на локацији у улици Љубе Недића бр. 1 на кат.парц. 2561 КО Вождовац у Београду.

Овим изјављујемо да је Урбанистички пројекат изградње стамбено-пословног објекта на локацији у улици Љубе Недића бр. 1 на кат.парц. 2561 КО Вождовац у Београду, израђен у потпуности у с к л а д у с а Законом о планирању и изградњи и правилима струке.

одговорни урбаниста	Оливера Станковић д.и.а.
број лиценце	200 1303 12
лични печат	ПОТПИС

одговорни пројектант ИДР	Тамара Петровић Комленић д.и.а.
број лиценце	300 K597 11
лични печат	ПОТПИС

Број техничке документације:
Место и датум:

Београд, 10-2019
март 2019. године



II. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО



II.1. УВОД

II.1.1. Предмет и циљ израде урбанистичког пројекта

Повод за израду Урбанистичког пројекта (у даљем тексту: УП) је иницијатива од стране инвеститора, уједно и власника кат. парцеле бр. 2561, КО Вождовац, ВУКАНОВИЋ (БОЖИДАР) ДЕЈАНА, из Београда, са адресом пребивалишта улица Билећка 20/16, Вождовац, за изградњу стамбено-пословног објекта. Такође, повод за израду урбанистичког пројекта је тренутно неадекватно уређење и непланско, нерационално коришћење предметног простора.

Предмет израде Урбанистичког пројекта је простор који захвата катастарска парцела 2561 КО Вождовац, тренутне намене - породично становање. Предметна парцела налази се у границама Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе града Београда (целине I-XIX),(Сл. Лист града Београда бр. 20/2016) (у даљем текст ПГР), којим је планирана за површине осталих намена – мешовити градски центар, у зони више спратности 17.М4.1.

Циљ израде урбанистичког пројекта је привођење предметног простора планираној намени и усклађивање параметара и услова дефинисаних Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе града Београда (целине I-XIX),(Сл. Лист града Београда бр. 20/2016), односно обезбеђивање урбанистичко-техничких инструмената спровођења као и дефинисања правила уређења и изградње, прикључење на инфраструктуру, затим испитивање архитектонско урбанистичког концепта објекта.

За предметну локацију Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе града Београда целине I-XIX,(Сл. Лист града Београда бр. 20/2016) је предвиђено спровођење плана директно – непосредном применом правила грађења – изразом урбанистичког пројекта.

II.1.2. Правни и плански основ за израду урбанистичког пројекта

II.1.2.1. Правни основ за израду урбанистичког пројекта су:

- **Закон 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, 132/14, 145/14, 83/ 2018).
- **Правилник о садржини Информације о локацији и о садржини Локацијске дозволе** ("Службени гласник Републике Србије" бр. 3/10)
- **Правилник о садржини начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања** („Сл. гласник Републике Србије“ бр.64/15);
- **Правилник о општим условима за парцелацију, регулацију и изградњу** („Сл. гласник Републике Србије“ бр.22/15).
- **Уредба о локацијским условима** ("Сл. гласник РС", бр. 35/2015, 114/2015 и 117/2017)

II.1.2.2. Плански основ за израду урбанистичког пројекта:

- **План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд целине I-XIX** („Сл. лист града Београда“, бр. 20/16). (у даљем тексту ПГР)



II.2. ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистичким пројектом обухваћен је простор који захвата цела катастарска парцеле бр. **2561** КО Вождовац. Граница обухвата урбанистичког пројекта дефинисана је линијом коју одређују аналитичко-геодетски елементи тачака означени са **УП1 – УП16**. Граница УП-а се поклапа са границом катастарске парцеле бр. **2561** КО Вождовац и суседних катастарских парцела.

Аналитичко-геодетски елементи тачака које одређују обухват урбанистичког пројекта дати су у табеларном приказу у графичком прилогу бр. 2: „Граница обухвата Урбанистичког пројекта“ у Р= 1 : 500.¹

Површина простора обухваћеног УП-ом уписана у лист непокретности бр.1038, **износи 9 ари и 25 m² (925,00 m²)**.

II.3. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Предметна парцела се налази на територији катастарске општине Вождовац, на углу улица Љубе Недића и Прешернове и Кумодрашке (Трише Кацлеровића). Предметна парцела припада блоку оивиченом улицама Љубе Недића, Прешернове, Криволачке и Стефана Првовенчаног. Припада, у делу густо изграђеног ткива породичних објеката ниске спратности. Матрица блока је неправилног правоугаоног облика са парцелама издуженог правоугаоног облика.

На катастарској парцели 2561 КО Вождовац се налазе два приземна објекта, од којих један стамбени. Колски приступ гаражи је из улице Прешернове, а пешачки приступ стамбеном улазу је остварен из улице Љубе Недића. У листу непокретности је објект уписан као породична стамбена зграда, габарита 121 m², док је површина помоћног објекта 68 m². Површина кат.парт. 2561 КО Вождовац уписане у листу непокретности је 925 m².

Кота на терену код позиције улаза је **101,3 мнв.** (усвојена кота приземља **0.00=101.47 мнв**)

Сусед на кат.парц. 2560 је спратности П, а сусед на кат.парц. 2563 има више објеката спратних висина од П до П+1.

Предметна парцела према ПГР-у припада целини XVII.

У складу са планским решењем ПГР-а, сви постојећи објекти на предметној парцели и на суседним парцелама су предвиђени за замену.

¹ У случају неслагања списка катастарских парцела и графичких прилога, важе бројеви катастарских парцела из графичких прилога.



Ортофото локације са преовађујућом грађевинском линијом
Извор геоСрбија



Раскрсница Кумодрашке, Љубе Недића и Прешернове



из улице Љубе Недића



Из улице Прешернове



Табеларни приказ биланса површина у оквиру граница УП-а уписано у листу непокретности број 1038.

Намена површине	Површина (m ²)	%
под објектом (уписано у листу непокретности) стамбени објект	121,00 m ²	13,1%
Помоћни објекти (уписано у листу непокретности)	68,00 m ²	7,35 %
слободне површине - слободне озелењене површине	<u>736,00 m²</u>	<u>79,57%</u>
укупно	925,00 m²	100%

II.3. СТЕЧЕНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ОБАВЕЗЕ

Извод из Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд („Службени лист града Београда”, бр. 20/16)

Према Плану генералне регулације („Службени лист града Београда”, бр. 20/16), предметна локација налази се у зони мешовитих градских центара у зони више спратности.

Припада целини XVII Вождовац, Шумице, Коњарник.

Графички прилог ПГР - Планирана намена површина

Према графичком прилогу „Планирана намена површина”, предметна локација се налази у површинама мешовитих градских центара.





II.5. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

Правила грађења у зони 16.M4.1 и 17.M4.1 (Графички прилог бр. 16–7.1 до 16–7.5 „Подручја за непосредну примену правила грађења” Р 1:2.500) Ова зона високе спратности обухвата потезе улице Војводе Степе и Устаничку. За ову зону, за изградњу новог објекта, обавезна је израда урбанистичког пројекта. Такође обухвата и зону у Улици Косте Главинића на Сењаку.

	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ МЕШОВИТОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТАР У ЗОНИ ВИШЕ СПРАТНОСТИ 16.M4.1 и 17.M4.1
основна намена површина – мешовити градски центри	– мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу становање : пословање 0–80% : 20%–100% – у приземљу планираних објекта обавезни су комерцијални садржаји
компатибилност намене	– са мешовитим градским центрима су компатибилне намене у складу са Табелом „Компатибилност намена” у поглављу 5. Планирана намена површина, тачка 5.1. – на парцели се може градити и само вишеспратна колективна гаража – компатибилна намена може бити заступљена до 80% , осим површина јавне намене, које могу бити и до 100% – општа правила и параметри за све намене у зони су исти
број објекта на парцели	– на свакој грађевинској парцели гради се може градити и више објекта у оквиру дозвољених параметара и поштујући правила за растојања између објекта. – није дозвољена изградња помоћних објекта изузев објекта у функцији техничке инфраструктуре.
услови за формирање грађевинске парцеле	– грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела која испуњава услове дефинисане општим правилима парцелације и препарцелације дефинисаним у поглављу 2.1. Правила за уређење простора – нова грађевинска парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 20,0 m и минималну површину 500 m ² – обавезан је непосредан приступ парцеле јавној саобраћајној површини
индекс заузетости парцеле	– максимални индекс заузетости на парцели „З”= 50% – изузетно у зони 16.M4.1 и 17.M4.1 у блоку између Саве Машковића, и Бебелове, максимални индекс заузетости на парцели „З”= 60% – Максимални индекс заузетости угаоних објекта је увећан за 15%
висина објекта	– максимална висина венца објекта је до 26,0 m, а максимална висина слемена објекта је 30,0 m, што дефинише оријентациону планирану спратност П+6+Пк/Пс. – Максимална висина објекта (у односу на ширину улице) је 1.5 ширина улице. Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, меродавно је растојање између грађевинских линија
изградња нових објекта и положај објекта на парцели	– објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама. Није обавезно постављање објекта или делова објекта на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији



	<p>саобраћајнице и према бочним и задњој граници парцеле.</p> <p>– у зони 16.М4.1 објект је слободностојећи</p> <p>– У зони 17.М4.1 објект је двострано узидан у односу на бочне границе парцеле</p> <p>– у односу на регулациону линију објект може бити удаљен од регулационе линије у складу са утврђеном регулацијом блока, минимално 5,0 м што се дефинише израдом урбанистичког пројекта. Обавезан део урбанистичког пројекта је приказ шире ситуације из које ће се утврдити доминантна грађевинска линија.</p> <p>– грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са границама парцеле, а максимално до 85% површине парцеле</p>
растојање од бочне границе парцеле	<p>За објекте или делове објекта који су повучени од бочне границе парцеле важе следећа правила:</p> <p>– Минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1,6 m) од бочних граница парцеле у овој зони је 1/5 висине објекта,</p> <p>– Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 1/3 висине објекта,</p>
растојање објекта од бочног суседног објекта	<p>– минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочног суседног објекта је 0 m.</p> <p>– минимално растојање објекта са отворима помоћних и пословних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1,6 m) од бочног суседног објекта у овој зони је 1/3 висине вишег објекта,</p> <p>– минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочног суседног објекта у овој зони је 1/2 висине вишег објекта,</p> <p>– растојања од суседног објекта примењују се као провера и евентуална корекција растојања од бочних граница парцеле односно када је на суседној парцели објект доброг бонитета, али на мањем растојању од дозвољеног.</p> <p>Изузетно мања растојања условљена специфичним обликом и пропорцијама парцеле и изградњом у непосредном суседству могу се утврдити израдом урбанистичког пројекта.</p>
растојање од задње границе парцеле	<p>– растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој линији парцеле је минимално 1/2 висине објекта.</p> <p>– изузетно мања растојања условљена специфичним обликом и пропорцијама парцеле и изградњом у непосредном суседству могу се утврдити детаљнијом разрадом. Мерицава је растојање од наспрамног објекта на суседној парцели.</p> <p>– За угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле и растојања од бочних суседних објекта.</p>
кота приземља	<p>– кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1,6 м виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте</p> <p>– за објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0,2 м виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте</p> <p>– уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је максимално 1,6 м виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте, а приступ пословном простору мора бити</p>



услови за слободне и зелене површине	<p>прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.</p> <ul style="list-style-type: none"> – минимални проценат слободних површина на парцели је 40% . На парцели је потребно обезбедити: <ul style="list-style-type: none"> – минимално 15% зелених површина на парцели, у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или етажа); – очување постојеће озелењене површине и квалитетне вегетације на парцели; – репрезентативне и школоване саднице високе дрвене вегетације (листопадна и четинарска), лисно декоративне и цветне форме листопадног и зимзеленог жбуња, сезонско цвеће и травнате површине; – декоративан карактер зелених површина; – 1–2% пада терена (застртих површина) чиме се омогућава нормална дренажа површинских вода ка околном порозном земљишту или кишној канализацији, за шта је неопходно обезбедити дренажне елементе (земљане риголе, риголе-каналете, канали); – озелењавање равних кровова надземних објеката на минимално 30 цм земљишног супстрата;
решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> – паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.1 Правила грађења саобраћајне мреже – максимална заузетост подземном гаражом је 85% површине парцеле – уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена
правила за изградњу гараже	<ul style="list-style-type: none"> – гараже за смештај аутомобила се могу градити и као самостални објекти на парцели, као подземно надземне гараже, према истим правилима за растојање између објеката, као за пословно-стамбени објекат. У оквиру дозвољене висине венца може се остварити више етажа гараже у односу на пословно-стамбени објекат. У зависности од капацитета гараже неопходно је испунити све саобраћајне и противпожарне прописе, као и прописе који се односе на заштиту животне средине. – у приземљу гараже према улици обавезно је изградити пословни простор, односно локале, како би се обезбедио континуитет садржаја дуж тротоара.
архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> – објекте пројектовати у духу савремене архитектуре, – приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објеката. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију. – Последња етажа се може извести као поткровље, мансарда или повучена етажа. Дозвољава се изградња вишеводног крова. – уколико се изводи објекат са пуним спратом са косим кровом, максимални нагиб кровних равни је 45°. – висина назитка поткровне етаже износи највише 1,60 м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45°. – мансардни кров мора бити искључиво у габариту објекта (без препуста) пројектован као традиционални мансардни кров уписан у полукруг, максимална висина прелома



	<p>косине мансардног крова износи 2,2 m од коте пода поткровља.</p> <p>– прозорски отвори се могу решавати као кровне баце или кровни прозори у оквиру кровне баце се формирају излази на терасу или лођу.</p> <p>– повучени спрат се повлачи минимално 1,5 m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15°) са одговарајућим кровним покривачем. Кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен</p>
услови за оградивање парцеле	<p>– према улици парцелу је дозвољено оградити ниском зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле</p> <p>– дозвољена висина оgrade према суседној парцели је 1,4 m – уколико је ограда транспарентна изводи се тако да стубови оgrade буду на земљишту власника оgrade</p>
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<p>– објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије</p>
инжењерско-геолошки услови	<p>– Сва истраживања урадити у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 88/11) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања („Службени гласник РС”, број 51/96).</p>

II.5.1. Аналитичко геодетски елементи грађевинске парцеле

Грађевинска парцела формира се од катастарске парцеле бр. 2561 КО Вождовац која испуњава услове за формирање грађевинске парцеле.

Грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела која испуњава услове дефинисане општим правилима парцелације и препарцелације дефинисаним у поглављу 2.1 Правила за уређење простора. Нова грађевинска парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 20,0 m и минималну површину 500 m². Обавезан је непосредан приступ парцеле јавној саобраћајној површини.

Угаоном грађевинском парцелом се сматра грађевинска парцела која се налази на углу блока и има приступ на најмање две саобраћајне површине регулационе ширине минимално 8,0 m. Угаона грађевинска парцела има две предње и две бочне границе парцеле, од којих су у предметном случају две предње: према улици Љубе Недића (кат.парц.4334/1) и према улици Прешерновој (кат.парц.2593/1).

Грађевинска парцела дефинисана је аналитичко-геодетским елементима тачака означених са **УП1 – УП16**.

На графичком прилогу бр. 2: „Граница обухвата Урбанистичког пројекта“ у Р= 1: 500 је дат катастарско-топографски план са аналитичко-геодетским елементима тачака које дефинишу грађевинску парцелу, затим, дат је табеларни приказ са тачкама које дефинишу грађевинску парцелу и дате су димензије парцеле.

Димензије парцеле:

- према ул. Љубе Ненадића кат.парц. 4334/1 КО Вождовац (УП1-УП2)- фронт.....25,5 m
- према ул. Прешернова кат.парц. бр. 2593/1 (УП16-УП15- УП1).....41,8 m
- према кат.парц. бр. 2563 (УП2-УП14)39,1 m
- према кат.парц. бр.2560 (УП14- УП15)..... 20,4 m

Површина грађевинске парцеле износи **9ари и 25 m²** (925,00 m²).

Ширина фронта парцеле ка улици Љубе Недића износи 25,5 m, а ка улици Прешерновој износи 41,80 m.



II.5.2. Претежна намена површина

Простор обухваћен урбанистичким пројектом према специфичном претежном начину коришћења налази се у зони „мешовити градски центри“. Са мешовитим градским центрима су компатибилне намене у складу са Табелом „Компатибилност намена“ у поглављу 5. Планирана намена површина, тачка 5.1.

На основу наведеног ПГР, катастарска парцела 2561 КО Вождовац, планирана је за површине осталих намена – мешовити градски центар, у зони више спратности 17.М4.1.

Мешовити градски центар подразумева комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу становање : пословање, 0 – 80% : 20% - 100%. У приземљу објекта обавезни су комерцијални садржаји.

- Компатибилност намене:

На парцели се може градити и само вишеспратна колективна гаража.

Компатибилна намена може бити заступљена до 80%, осим за површине јавне намене, које могу бити и до 100%.

Парцела је изграђена, са постојећом наменом породичног индивидуалног становања, са једним стамбеним објектом спратности П (приземље) и два помоћна објекта. Ови објекти се уклањају како би се предметна локација привела намени према ПГР-у.

II.5.3 Елементи хоризонталне и вертикалне регулације

II.5.3.1. Регулациона линија

Регулациона линија дефинисана је на међној линији катастарских парцела бр. 2561 КО Вождовац и 4334/1 КО Вождовац (површина јавне намене – улица Љубе Недића) и катастарских парцела бр. 2561 КО Вождовац и кат.парц. 2593/1 КО Вождовац (површина јавне намене – улица Прешернова).

Планским решењем ПГР-а утврђена је регулациона линија улица Љубе Недића и Прешернове улице према предметној парцели, која се поклапа са границом постојећих катастарских парцела. Ширина регулације постојећих улица су: улице Љубе Недића 9.3 m, а улице Прешернове 8.9 m.

Осим положаја регулационе линије, правилима грађења датим у Плану генералне регулације за предметну зону М4.1 у целини XVII је дефинисана зона грађења унутар које је могуће градити нови објекат. Унутар дефинисане зоне грађења могућа је слободна организација планираних садржаја, у складу са осталим урбанистичким показатељима дефинисаним планом.

Регулациона линија дефинисана је аналитичко-геодетским елементима тачака **УП16, УП15, УП1 и УП2.**

II.5.3.2. Грађевинска линија и дворишне грађевинске линије/ положај објекта у блоку

Зону градње објекта на парцели дефинишу грађевинске линије и растојање објекта од бочних граница парцеле.

Предња грађевинска линија за целину 17.М4.1 може бити повучена у односу на регулациону линију за минимално 5.0 метара, а у складу са утврђеном регулационом линијом блока. У зони 17.М4.1 **објекат је двострано узидан у односу на бочне границе парцеле**, односно бочне грађевинске линије према суседним катастарским парцелама се поклапају са бочним границама предметне парцеле.



За објекте или делове објекта који су повучени од бочне границе парцеле важе следећа правила:

- Минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1,6 m) **од бочних граница парцеле у овој зони је 1/5 висине објекта**
- Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, **од бочних граница парцеле у овој зони је 1/3 висине објекта,**
- растојања од суседног објекта примењују се као провера и евентуална корекција растојања од бочних граница парцеле, односно када је на суседној парцели објекат доброг бонитета, али на мањем растојању од дозвољеног.
- минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочног суседног објекта је 0 m.
- минимално растојање објекта са отворима помоћних и пословних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1,6 m) од бочног суседног објекта у овој зони је 1/3 висине вишег објекта
- минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочног суседног објекта у овој зони је 1/2 висине вишег објекта,

За угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле и растојања од бочних суседних објекта.

Грађевинске линије подземних етажа се могу поклапати са границама парцеле, али могу заузети максимално 85% (786,25 m²) површине предметне парцеле - пројектом је остварено 84,97% (786,00 m²).

II.5.3.3. Вертикална регулација и нивелација

Према условима дефинисаним у Плану Генералне Регулације за Зону М4.1 у целини XVII, планирана је изградња објекта више спратности намењених развоју стамбених и комерцијалних делатности. На предметној локацији су дефинисани следећи елементи вертикалне регулације и нивелације:

- Максимална висина венца објекта износи до 26.0m, а максимална висина слемена објекта у случају пројектовања косог крова износи 30.00 m;
- Максимална дозвољена висина објекта према улицама Љубе Недића и Прешерновој је у функцији ширине регулације улице и износи 1.5 ширина улице. У случају повлачења грађевинских линија у односу на регулацију, као меродавно растојање за одређивање максимално дозвољене висине објекта се узима удаљење наспрамних грађевинских линија;
- Максимална спратност дата је као оријентациона и у зависности је од максимално дозвољене висине објекта. Оријентациона спратност износи П+6+Пк/Пс; Остварена спратност објекта, а у складу са дефинисаним максималним висинама венца и слемена је 2По+1По+Су+П+7+Пс
- Кота приземља објекта дуж јавне саобраћајне површине улице може бити виша за максимално 1.60 m од највише коте приступног тротоара, односно од нулте коте;
- Ако је нестамбена намена у приземљу, кота приземља објекта дуж јавне саобраћајне површине улица Љубе Недића и Прешернове може бити виша за максимално 0.20 m од највише коте приступног тротоара, односно од нулте коте;
- Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је виша за максимално 1.60 m од највише коте приступног тротоара, односно од нулте коте, а



- приступни делови парцеле до пословних садржаја у приземљу морају бити прилагођени особама са ограниченом способношћу кретања;
- Објект може имати више подземних етажа;

II.5.4. Типологија објекта

Објект је угаони и двострано узидан у односу на бочне границе парцеле.

II.5.5. Урбанистички параметри

Површина грађевинске парцеле је **9 ари и 25 m² (925,00 m²)**.

II.5.5.1. Индекс изграђености

Индекс изграђености у целини XVII у зони мешовитих градских центара у зони више спратности (M4) је 5, индекс изграђености угаоних објеката може бити увећан за 15%.
Остварено БРГП **5057,27 m²**.

II.5.5.2. Индекс заузетости

Индекс заузетости у целини XVII у зони мешовитих градских центара у зони више спратности (M4) је 50%, индекс заузетости угаоних објеката може бити увећан за 15%. Односно 462,5 m² са увећањем од 15% односно 69,375 m²

Максимална заузетост парцеле је 531,875 m², **остварено 531,40 m² (57,40%)**

II.5.5.3 Спратност објекта и Висина објекта

Према ПГР-у, максимална висина венца објекта износи 26.0m, максимална висина слемена објекта је 30m, што дефинише оријентациону спратност П+6+Пк/Пс. Остварена спратност је **По1+По2+Су+П+7+Пс**.

II.5.7. Табела планираних и остварених урбанистичких параметара

Табела 2: Приказ планираних и остварених урбанистичких параметара

	Урбанистички параметри	Према Плану генералне регулације	Постојећи параметри	Остварени параметри у урбанистичком пројекту
1.	минимална површина грађевинске парцеле	500 m ²	9 ари и 25 m² (925,00 m²)	9 ари и 25 m² (925,00 m²)
2.	минимални фронт парцеле према саобраћајници	20 m	25,5 и 41,8 m	25,5 и 41,8 m
3.	Компатибилност намене / планирана намена	Мешовити градски центар становање : пословање, 0 – 80% : 20% - 100%.	100% становање	становање:пословање 80% (41 стам.јединица): 20% (локали и 2 пословна апартмана у које се улази интерним степеништем из локала 1 и локала 2)



4.	положај грађевинске линије у односу на регулациону линију	минимално 5 m	1,3-1,75 m	5 m
5.	положај подземне грађевинске линије	До регулационе линије и међних линија, уз услов да не представљају опасност за објекте на суседним парцелама Максимална заузетост подземне гараже 85%	/	Максимална заузетост подземне гараже 84,97% 786.00 м ²
6.	Растојање од бочних граница парцеле	– У зони 17.М4.1 објекат је двострано узидан у односу на бочне границе парцеле За објекте или делове објекта који су повучени од бочне границе парцеле важе следећа правила: – Минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1,6 м) од бочних граница парцеле у овој зони је 1/5 висине објекта, – Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 1/3 висине објекта,	Слободностојећи	Двострано узидан Отвори помоћних просторија и заједничког хола (парапет 160см) су на делу фасаде која је од бочне границе парцеле удаљена мин 6.05m до 6.35 m > 1/5 висине објекта
7.	степен заузетости "З"	50% + 15 % за угаоне парцеле Односно 462,5 м ² са увећањем од 15% односно 69,375 м ² 531,875 м²	189 м²	531,40 м² з = 57.40%
8.	слободне површине	мин. проценат слободних површина је 40 % (925x0.4= 370 м ²) мин. проценат зелених површина у директном контакту са тлом 15% (925x0.15 = 138.75м ²)	736 м² 79,57%	45,30% односно 419.00 м² У директном контакту са тлом 15% односно 138.75м²
9.	БРГП		189 м²	5057,27 м²
10.	спратност објекта	оквирно П+6+Пк/Пс	П	По1+ По2+Су+П+7+Пс



11.	Повлачење повученог спрата	мин 1.5 m у односу на фас.раван последњег спрата, према јавној површини	/	Пов.спрат је повучен за 1.50m у односу на фасадну равну последње етаже, односно, 1.5m у доносу на грађ. линију
12.	максимална висина венца објекта/ максимална висина слемена	26 m/ 30 m	Оквирно 3m/ Оквирно 4m	-венца VII спрата +21.55m (123.02 мнв) - венца Пов.спрата 24.80 (126.27мнв) -Атика Пов.спрата/кровни венац +28.30m (129.77мнв) -кров (слеме) +28.68m (130.15 мнв)
13.	кота приземља	Кота приземља посл..дела објекта је највише 1.6m виша од највише коте приступне саобраћајнице, одн. нулте коте	/	од нулте коте +0.17 m од нулте коте приступне саобраћајнице (дир.приступ)
14.	Паркирање/ нормативи:	– паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркингу месту у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.1 Правила грађења саобраћајне мреже – максимална заузетост подземном гаражом је 85% површине парцеле – уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена	На парцели	Подземна гаража 41 стана x 1,1 остварено 45 ПМ 5 локала + 2 пословна апартмана нето 696.84 m ² / 1П.М. 60m ² остварено 11 П.М. 5% за инвалиде (2,8 П.М.) Реализовано 4 П.М.за особе са инвалидитетом Укупно 56 П.М.



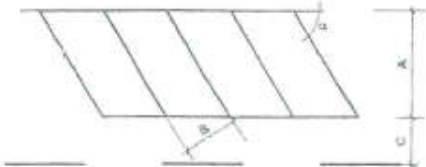
II.6. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

II.6.1. Услови за изградњу саобраћајних површина

Услови Секретаријата за предметну локацију:

- Колске приступе могуће је пројектовати из Прешернове улице (два колска приступа) на минималном растојању од 15м од раскрснице (мерено од најближе ивице коловоза попречне улице)
- Уколико је на парцели потребно сместити више од 20 возила потребно је пројектовати минимум један двосмеран колски приступ, ширине 5,5-6 м за путничка возила
- Колске приступне рампе пројектовати преко упуштеног ивичњака и ојачаног тротоара
- Уколико се планира постављање система за контролу приступа парцели, обезбедити предпростор тако да возило које чека приступ не омета саобраћај, интерни пут пројектовати са мак нагибом 2,5%
- Све површине на парцели намењене кретању возила морају задовољити услове проходности ширине, радијусе, нагибе, слободне висине за усвојено меродавно возило. За кретање путничких возила двосмерне интерене саобраћајнице планирати са мин 5,5м а за теретна возила 7м. Препорука је да се за тешка теретна возила, планира једносмерно кретање мин ширине интерене саобраћајнице 4,5м
- Подлога за кретање возила мора бити адекватна
- Колске рампе пројектовати иза тротара на парцели, односно иза регулационе линије, за путничка возила максимум 12% за отворене, односно 15% за затворене, односно отворене грејане рампе, за теретна возила максимум 9%. праве рампе мин ширине 2,75м. Уколико се планирају кружне рампе пројектовати одговарајућа проширења у крвинама. За велике гараже препорука је да ширина траке буде 3м
- Број паркинг места предвидети према следећим нормативима:
 - 1.1 ПМ / 1 стамбеној јединици;
 - 1 ПМ / 60м² НГП административног или пословног простора,
 - 1 ПМ / 50м² продајног простора трговинских садржаја.
 - Угоститељство 1ПМ на 2 стола са 4 столице
- За стамбено пословне и стамбене објекте са 10 и више стамбених јединица предвидети мин 5% паркинг места за инвалиде прописаних димензија, за управна ПМ 3,7х4,8 м односно 5,9х5,0м за два спојена ПМ. Уколико су у гаражи лоцирати их близу вертикалних комуникација, не пројектовати их на растер елементима
- Сав унутрашњи саобраћај обезбедити на парцели, уколико је грађ. линије повучена у односу на регулациону тај простор се оже користити за паркирање, маневрисање преко јавне површине није дозвољено
- Сва паркинг места пројектовати према важећим стандардима, за управна (гаражна) места простор за маневрисање пројектовати са мин ширином 5,4м, а гаражна места:
 - Без бочних препрека 2,3 х4,8
 - Са једностарном препреком 2.4х 4.8
 - Са двостраном препреком 2,5 х4,8
 - Гаражни бокс 2,7 х5,5

Ако се планира велика фреквентност планирати паркинг места дим 2,5 х5 м и ширином маневарског простора 6м
Код паркирања под углом дименуије за путничке аутомобиле су:





Тип возила	α	A	Б	Ц
Путнички аутомобили	30°	4,30	2,20	2,60
	45°	5,00	2,30	3,00
	60°	5,30	2,30	4,70

Подужна паркинг места пројектовати са димензијама не мањим од 2,0x5,5m и простором за маневрисање мин 3,5m.

- Када се у гаражама планира решавање паркирања уз помоћ механизам,а за паркирање, потребно је да се ради о независном систему тако да свако возило може у сваком тренутку да приђе или напусти паркинг место.. димензије планирати према стандардима произвођача. Одабир механизма одредити минимално да задовољи потребе за паркирањем меродавног возила димензија 4,30m x 1,60m са висином до 1,50m.
- Паркинг места пројектовати у максималном нагибу 5%, док је код менста предвиђених за особе са инвалидитетом максимални подужни нагиб 2%
- Минимална светла висина гаража 2,2m
- Пешачке комуникације пројектовати у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инавалдитетом, деци и старим особама („Сл.Гласник РС“ бр.22/2015.)
- Места за смештај и евакуацију отпада пројектовати ван саобраћајних површина, према Одлуци о одржавању чистоће („Сл.Гласник Београда“ бр. 27/02, 11/05, 6/10, др.одлука, 2/11, 10/11- др.одлука, 42/12, 60/12, 31/13, 44/14, 79/15 и 19/17)
- Пре почетка на извођењу радова , потрбно је доставити пројекат привременог одвијања саобраћаја (режима саобраћаја), према законској регулативи

Прилог документацији урбанистичког пројекта:
Услови Секретаријата за саобраћај, Београд
IV-08 бр. 344.5-348/2018 од 25.10.2018.године

II.6.2. Услови за изградњу комуналне инфраструктуре

II.6.2.1 Водоводна мрежа

На ситуационом плану постојеће водоводне мреже из „Гис-а“:

у профилу Улице Љубе Недића уцртан је постојећи водовод:

-Ø100 мм ливеногвозденог материјала

у профилу Улице Прешернова уцртан је постојећи водовод

-Ø40 мм од поцинкованог материјала

На раскрсници улица Љубе Недића ,Прешернове и Трише Кацлеровића (Кумодрашка) уцртан је постојећи водовод

-Ø150 мм од дуктилног лива И висинске зоне београдског водоводног система.

Коте терена на којима је планирана израда Урбанистичког пројекта износе од 98-100мнм.

Према подацима електронске базе Сектора продаје и наплате ЈКП“ВИК“ из Ул.Данијелова бр.32 на предметној адреси Љубе Недића бр.1 (кат.парц.2561 КО Вождовац) нема евидентираног водоводног прикључка.

У улици Прешерновој ка којој је планиран приступ стамбено пословном објекту постоји цевовод Ø40 мм који не задовољава капацитете планираног објекта. У Улици Љубе Недића са постојећег цевовода Ø100 могуће је остварити максималан прикључак од Ø80, а са постојећег цевовода Ø150 могуће је остварити максималан



прикључак Ø100. при чему је изградња прикључка са цевовода Ø150 знатно сложенија због косине прикључка и положаја инсталација у саобраћајници.

Размотрити могућност обезбеђења адекватних количина воде за спринклер инсталације другим техничким решењем (резервоар) уколико постојећи капацитети нису задовољавајући.

Да би се објекат прикључио на градску водоводну мрежу из Прешернове улице, потребно је предвидети нову водоводну мрежу, цевовод прве висинске зоне београдског водоводног система, дуж улице Прешернове од цевовода Ø150 до краја кат.парц. 2561 КО Вождовац.

За покретање иницијативе за пројектовање и извођење уличне водоводне мреже, и висинске зоне београдског водоводног система у складу са хидротехничким и саобраћајним решењем и важећим планским документом, можете се обратити имаоцу јавног овлашћења (ЈП „Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београд“)

Урбанистичким пројектом предвидети место прикључка а хидрауличким прорачуном одредити димензије прикључка. За различите корисничке целине предвидети посебне водомере. (санитарна потрошња за стамбени простор, санитарна потрошња за пословни простор, топлотна подстанца, хидрантска мрежа, спринклер инсталација).

Остали технички елементи дефинисаће се даљом разрадом пројекта, у фазама које предстоје.

Прилог документацији урбанистичког пројекта:

Услови ЈП „Водовод и канализација“ Београд

Арх.бр. И₄₋₁ 67440

бр. М/ 1875 од 28.12.2018.године

II.6.2.2 Канализациона мрежа

Од постојеће канализације у улици Љубе Недића је фекални канал Ø 250, а у улици прешернова је колектор општег система ОБ 60/100.

Урбанистичким пројектом предвидети место прикључка будућег објекта. За гранични ревиони солаз обезбедити несметан приступ. Ревизионо окно поставити на 1,5m унутар регулационе линије са заштитном каскадом, мин висине 60 cm максималне 300cm.

Прикључак од ревизионог силаза до уличне канализације пројектовати а падом 2% до 6 %управбно на улични канал.уколико није могуће гравитационо одвођење вода предвидети њивохо препумпавање, тако да се пројектује прекидни шахт за умирење за прелазак на точење слободном површином, у парцели пре ГРС. Прикључење гаража и др.објекат који испуштају уље , масти, бензин... вршити преко таложника и сепаратора масти и уља. Канализација узвиодно од ГРС као и објекти на њој (сабирни шахтови за препумпавање...) нису у надлежности ЈКП ВиК.

Остали технички елементи дефинисаће се даљом разрадом пројекта.

Прилог документацији урбанистичког пројекта:

Услови ЈП „Водовод и канализација“ Београд

Арх.бр. И₄₋₁ 67440

бр. Љ/ 407 од 31.12.2018.године



II.6.2.3. Електро мрежа

Планирано:

- Планирати трансформаторску станицу 10/0,4кV акапацитета 1000 кVA, снаге 630 кVA. Трансформаторску станицу лоцирати унитар објекта или као слободностојећу. Све у складу са техничким препорукама ЕДБ-а.
- Прикључење ТС 10/0,4кV планирати на 10 кV вод, веза ТС 10/0,4 кV “Угао Кумодрашке и Љубе Недића” (рег.бр.V-2312) и ТС 10/0,4кV “Криволачка 7” (рег.бр.V-1920). Планирану ТС прикључити по принципу улаз излаз. Планирати 10 кV водове, типа и пресека 3хХХЕ 49-А 1х150/25 mm²
- Планирати мрежу 0,4 кV подземним кабловским водовима типа и пресека ХП00-А 3х150+70mm².

Постојеће стање електроводова у границама плана:

- Водови нивоа 35кV, на предметној локацији нема ни постојећих ни планираних. За планирани 110 кV –ТС 110/10кV Аутокоманда - ТС 110/10кV Савски амфитеатар , који се налази у близини предметног подручја
- Мрежа 10 и 0,4 кV: унета у синхрон план
Уз напомену да је потребна максимална опрезност при извођењу радова јер постоји могућност да нису мапирани сви водови

Измештање и заштита постојећих електроенергетских објеката у свему према условима у прилогу

Све потребне радове извести према важећим прописима и препорукама „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о., као и све радове у вези са заштитом и измештањем постојећих електроенергетских водова.

Заштита од напона корака и додира и заштитна мера од електричног удара треба да буде усаглашена са важећим прописима и препорукама из ове области и Интерним стандардима „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о.

Извођење свих радова вршити уз присуство надлежних служби „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о.

Прилог документацији урбанистичког пројекта:

Услови “ ЕПС Дистрибуција Београд” д.о.о.

Београд бр. 81.1.1.0.-Д. 08.02.-285173/2-2018

од 12.12.2018. године.

II.6.2.4. ТК мрежа

I фаза

Измештање постојећих ТК капацитета који су угрожени изградњом предметног објекта, у свему према приложеним условима

II фаза после обавезно извршених радова и з прве фазе- израда ТК привода

Изградња унутрашњих ТК инсталација и опремање приступног простора је обавеза инвеститора, изузетно ако се другачије дефинише уговором.

Реализација ГПОН технологије у топологији ФТТХ (Фибер то тхе хоме) подразумева полагање приводног оптичког кабла и изградња оптичке инсталације до сваке стамбене/ послове јединице.

- Полагање оптичких инсталационих каблова по вертикали објекта планирати у зидовима у цеви или посебан део техничких канала, а спратни развод извести полагањем каблова кроз цеви у зиду до сваке стамбене пословне јединице.

Израду успонског кабла оптичког кабла предвидети кабловима који по капацитету решавају једну или више етажа. кабл мора бити заштићен. Инсталацију до корисника планирати оптичким кабловима са мономодним влакнима по ИТУ-Т Г.652.Д стандарду или Г.657.А у затвореном са оморачем ЛС3Х



материјала. Овај кабл се терминира у за то предвиђен оптички разделник где се завршавају све ТК инсталације објекта.

Пројекат израде ТК инсталација мреже урадити у складу са приписима ЗЈПТТ и прописима о изради инвестиционе- техничке документације и доставити на сагласност Предузећу „Телеком Србија“ а.д.- Извршна јединица Београд.

Пројекат треба да садржи потврду пројектаната да је извршено усаглашавање као и сагласност на урађене пројекте издате од Предузећа „Телеком Србија“ а.д.

Након обављеног квалитетног и техничког пријема радова од стране комисије Предузећа „Телеком Србија“ а.д. потребно је поднети захтев за повезивање на ТК мрежу

Прилог документацији урбанистичког пројекта:

Услови „Телеком Србија“, Предузеће за телекомуникације а.д.
Београд бр. 409834/2-2018 од 19.10.2018.

II.6.2.5. Топловодна мрежа и постројења

Топловодна инфраструктура

Предметна локација припада дистрибутивном систему, грејно подручје ТО „Вождовац“, магистрала М1.

Унутар граница ка.апрц. 2561 Ко Вождовац не налази се постојећа инфраструктура ЈКП „Београдске електране“.

За планирани стамбено- пословни објект на кат.парц. 2561 КО Вождовац не постоји могућност прикључења на систем даљинског грејања са постојећег дистрибутивног топловода ф139.7/225 у улици Љубе Недића.

Капацитет прикључне инсталације

Могуће је остварити прикључак на систем даљинског грејања изградњом предизолованог прикључног топловода ДН 50, предвиђеног за укупни претпостављени капацитет за грејање од $Q=290\text{kW}$.

Прикључење на систем даљинског грејања

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

Смернице за рад

После потврде УП-а доставити ЈКП „Београдске електране“ потписан- оверен синхрон план инсталација у границама израде пројекта.

У накнадном поступку прибављања локацијских услова ЈКП „Београдске електране“ издаће инвеститору „Техничке услове за пројектовање и прикључење објекта“.

Прилог документацији урбанистичког пројекта:

Услови ЈКП „Београдске електране“
Београд бр. 2561/2018-38 од 20.12.2018.

II.6.2.6. Гасна мрежа и постројења

На предметном подручју нема изграђених и у експлоатацији, гасовода, гасоводних објеката, те не постоје услови за заштиту постојећих гасовода и објеката који би требао да буду садржани у техничкој документацији.

Такође, предметна парцела нема директан приступ изграђеном дистрибутивном гасоводу. Па није могуће издати услове за непосредно прикључење објекта.



За стварање могућности за прикључење на дистрибутивну мрежу потребно је да се изгради недостајући део мреже од места прикључка на постојећу мрежу до предметне парцеле.

Технички услови су:

- Могуће место за прикључење на постојећу дистрибутивну мрежу оа полиетиленских цеви максималног радног притиска (МОР) 4бар пречника ДН40 или ДН63 на раскрсници улица Адмирала Вуковића и Рибничка, а потом изградити гасовод од полиетиленских цеви одговарајуће дужине приближно 100м и одговарајућег пречника у зависности од потребног капацитета. Гасовод је потребно водити у јавним површинама до периметра парцеле.
- До објекта предвидети изградњу гасног прикључка од полиетиленских цеви (накох добијања прецизнијих података дефинисаће се и тачна дужина)
- Траса ће бити дефинисана пројектном документацијом и синхронизацијом са другим инфраструктурним коридорима и регулисања имовинско правних односа на траси, а у свему према условима који су дати у прилогу.

Прилог документацији урбанистичког пројекта:

Услови ЈКП „Србија гас“

Београд бр. 2561/2018-27 од 28.09.2018.

II.6.3. Услови са аспекта одржавања градске чистоће

Евакуација отпада потребно је вршити преко контејнера запремине 1.100 литара и габарита димензија 1,37x1,20x1,45m, у броју који се обрачунава преко норматива, 1 контејнер на 800m² корисне површине објекта.

За постављање контејнера потребно је одредити место унутар парцеле, између регулационе и грађевинске парцеле, на избетонираном платоу, унутар нише или посебно изграђеном боксу, према Одлуци о одржавању чистоће („Сл.лист града Београда“ бр.42/2012 и 31/2013). судови могу бити распоређени на две локације у складу са наведеним.

До места на ком су лоцирани судови треба обезбедити несметан приступ возилима и радницима ЈКП „Градска чистоћа“ на равној избетонираној подлози, без степеника.

Прилог документацији урбанистичког пројекта:

Услови ЈКП „Градска чистоћа“

Београд бр. 2561/2018-34 од 28.09.2018.

II.6.4. Услови за уређење зелених површина

Површина парцеле је 925m²

- У складу са правилима грађења датим планским документом, услови за слободне и зелене површине су:
 - минимални проценат зелених површина на парцели је 40%
 - минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката) 15 %
 - минимална дебљина слоја плодне хумусне земље за озелењавање равних кровова надземних објеката је 30cm
- сву постојећу квалитетну вегетацију уклопити у новопроектовано решење



- обзиром на наеравномеран однос изграђеног и неизграђеног, тј. високу заступљеност инертних материјала, просторним уређењем и организацијом слободног простора треба побољшати микроклиматске услове
- слободне површине прилагодити потребама корисника и намени објекта
- избор садног материјала усагласити са амбијенталном целином
- обезбедити заливање садног материјала
- искључити подземне инсталације у склопу истих
- омогућити кретање хендикепираним лицима на свим пешачким стазама и прилазима
- уколико је могуће стазе не поплочавати већ засути полупорозним материјалима
- нивелацијом обезбедити обезбедити отицање воде од објекта ка кишној канализацији
- за израду техничке документације за уређење и озелењавање слободних површина потребно је прибавити Техничке услове ЈКП "Зеленило-Београд".
- Пројекат треба да буде урађен од стране овлашћеног пројектанта са лиценцом за ову врсту посла-инжењер пејзажне архитектуре.

Прилог документацији урбанистичког пројекта:

Услови ЈКП "Зеленило- Београд",
Београд бр. 25678/1 од 01.11.2018.

II.7. МЕРЕ ЗАШТИТЕ

II.7.1. Мере заштита културних добара

Увидом у ПГР и Гео Србија (<https://a3.geosrbija.rs/share/35062de3a24d>) констатовано је да на предметној локацији не постоји објект који је утврђен за културно добро, те нема објекта који ужива статус добра под претходном заштитом и да се предметна локација не налази у оквиру просторне културно-историјске целине, као ни у оквиру претходно заштићене целине.

Приликом извођења радова на изградњи планираних садржаја на локацији, **а у случају наилаaska на археолошко налазиште и археолошки материјал** потребно је спроводити следеће мере заштите:

- У случају наилаaska на археолошко налазиште и археолошки материјал приликом извођења земљаних радова (инфраструктурни радови, грађевински радови), неопходно је обуставити радове и спровести мере да се налаз не уништи, не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен;
- У случају наилаaska на археолошко налазиште и археолошки материјал приликом извођења земљаних радова о овоме обавестити надлежни Завод за заштиту споменика културе;
- У случају наилаaska на археолошко налазиште и археолошки материјал а у складу са чланом 110. Закона о културним добрима, инвеститор је у обавези да обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публикавање и излагање добра, до предаје добра на чување овлашћеној установи културе.

У случају наилаaska на археолошко налазиште и археолошки материјал, све мере заштите спроводити на основу Закона о културним добрима („Сл. гласник РС" бр. 71/94, 52/2011-др.закон, 99/2011-др.закон).

Прецизнији технички елементи дефинисаће се **током разраде пројекта**, које ће за потребе израде локацијских услова издати ЈКП "Завод за заштиту споменика културе Београда".



II.7.2. Мере заштите од елементарних непогода

Објект који се пројектује на локацији мора бити реализован и категорисан према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ", бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

II.7.3. Мере заштите од пожара

Приликом израде урбанистичког пројекта потребно је у погледу ускова мера заштите од пожара и експлозија имплементирати:

1. Изворишта снабдевања водом и капацитет градске водоводне мреже коју обезбеђују довољну количину воде за гашење пожара
2. Удаљеност између зона предвиђених за стамбене и објекте јавне намене и зона предвиђених за индустријске објекте и објекте специјалне намене
3. Приступне путеве и пролазе за ватрогасна возила
4. Безбедоносне појасеве између објеката којима се спречава ширење пожара и експлозије, сигурносне удаљености између објеката или њихово пожарно одвајање
5. Могућност евакуације и спасавања људи

Објект мора бити реализован у складу са Законом о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 111/2009 и 20/2015) и осталим правилницима и техничким нормативима који дефинишу заштиту објеката од пожара.

- Правилник о техничким нормативима за заштиту угоститељских објеката од пожара ("Сл. гласнику РС", бр. 61/2015)
- Правилник о техничким захтевима безбедности од пожара спољних зидова зграда ("Сл. гласник РС", бр. 59/2016 и 36/2017)
- Правилник о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 80/2015)
- Уредба о разврставању објекта, делатности и земљишта у категорије угрожености од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 76/2010)
- Правилником организовању заштите од пожара према категорији угрожености од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 92/2011)
- Правилник о начину израде и садржају плана заштите од пожара аутономне покрајине, јединице локалне самоуправе и субјеката разврстаних у прву и другу категорију ("Сл. гласник РС", бр. 73/2010)
- Правилником о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију ("Службеном листу СФРЈ", бр. 38/89 и "Службеном гласнику РС", бр. 118/2014).
- Правилник о безбедности лифтова („Службени гласник РС”, бр. 15/2017).
- Правилнику о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Сл. лист СФРЈ”, бр. 30/91);
- Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Сл. лист СРЈ”, бр. 8/95), по коме најудаљенија тачка коловоза није даља од 25 м од габарита објекта;
- Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Сл. лист СФРЈ”, бр. 53, 54/88 и 28/95),
- Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Сл. лист СРЈ”, бр. 11/96);

У даљем поступку издавања локацијских услова за пројектовање и прикључење, потребно је прибавити Услове



са аспекта мере заштите од пожара и експлозија од стране надлежног органа Министарства у поступку израде идејног решења за изградњу објекта, а у свему у складу са Уредбом о локацијским условима („Сл.Гласник РС“ бр.35/2015)

- *Прилог документацији урбанистичког пројекта:*
Република Србија Министарство Унутрашњих послова
сектор за ванредне ситуације
Управа за ванредне ситуације у Београду
09/8 број 217-544/2018 од 3.10.2018. година

II.7.4. Мере за несметано кретање лица са инвалидитетом, деци и старим особама

Предложеним урбанистичким решењем планирана је изградња одговарајућег броја паркинг места за лица са посебним потребама (хендикепирана и инвалидна лица) у склопу подземне гараже. У улазном делу објекта, заједничке површине намењене хоризонталној и вертикалној комуникацији, планиране су са минимално потребним димензијама, којима се осигурава неометано кретање лица са инвалидитетом. Приступни плато испред ветробранског простора је планиран са минималном ширином 180 см, док је унутрашњи простор ветробрана планиран са минималном ширином 180 см. Простор испред лифтова планиран је ширине 160 см. При пројектовању и реализацији објекта применити решења која ће омогућити лицима са посебним потребама неометано и континуално кретање и приступ објектима. Кретање лица омогућити пројектовањем оборених ивичњака на местима пешачких прелаза, као и одговарајућим пројектовањем рампи за повезивање виших и нижих нивоа, обезбеђењем довољне ширине, безбедних нагиба и одговарајућом обрадом површина а у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл.Гласник РС", бр.22/15).

II.7.5. Енергетска ефикасност

Пројекат је урађен у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда ("Сл. гласник РС", бр. 61/2011) на основу члана 201. тачка 1. Закона о планирању и изградњи. Такође у циљу остваривања основних начела ефикасног коришћења енергије на територији Републике, у складу са одредбама Закона о ефикасном коришћењу енергије ("Сл. Гласник РС" 25/2013), као и Правилника о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда (Сл. Гласник РС бр. 69/2012 спроведене су следеће архитектонске мере енергетске ефикасности:

Објекат пројектовати тако да се максимално искористи потенцијал локације: сунце, ветар и зеленило.

- У што већој мери користити природну вентилацију простора
- Допринети задржавању топлоте и коришћењу топлотних добитака: изолацијом спољашњих зидова, избором материјала и решавањем детаља, елиминисањем топлотних мостова; применом квалитетних стакала и рамова прозора и врата, као и процентом застакљења фасаде
- Објекат пројектовати са високом заптивеношћу фасадног омотача
- Изолација преградних зидова
- Изолација подова
- Смањење инфилтрације
- Увођење дневне светлости и примена система контроле осветљаја
- Фарбање плафона и зидова рефлексином бојом
- Примена ефикасније опреме и инсталација у објекту
- Приликом пројектовања и изградње објекта у коме се борава и који се греје, применити савремена техничко-технолошка решења која доприносе смањењу потрошње енергије потребне за грејање и хлађење



- Подстицати коришћење енергије из обновљивих извора (у складу са **Националном стратегијом развоја енергетике 2015.** потребно је омогућити субвенционисање примене обновљивих видова енергије;
- Подстицати коришћење алтернативних извора енергије;

II.7.6. Заштита и унапређење животне средине

Уређење планиране локације пројектовати тако да се функционално и естетски задовоље највиши критеријуми и да се, при томе, објекат правилно уклопи у затечено окружење и допринесе унапређењу и квалитету животне средине у њему.

При пројектовању планираног објекта применити посебне архитектонско-грађевинске мере за заштиту од претераног загревања и губитка топлоте, као и претеране инсолације и буке.

У подземној етажи, намењеној паркирању возила предвидети систем принудне вентилације, систем за праћење концентрације угљенмоноксида, инсталације ВиК, контролисано прикупљање задржаних вода, њихов третман у сепаратору замасти и уља а пре упуштања у канализациони систем, као и одржавање и пражњење сепаратора, у складу са важећим прописима, нормативима и стандардима.

III. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

Стамбено-пословни објекат на углу улица Љубе Недића и Прешернове, на к.п. 2561 КО Вождовац у Београду је пројектован у складу са правилима грађења дефинисаним за зону 17.М4.1 – мешовити градски центри у зони више спратности - План Генералне Регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд целине I-XIX („Сл. Лист града Београда“, бр.20/16), у складу са Законом о планирању и изградњи и Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, важећим прописима, стандардима и нормативима.

ЛОКАЦИЈА

Пројектовани стамбено-пословни објекат се налази на углу улица Љубе Недића и Прешернове у Београду, на катастарској парцели 2561 КО Вождовац (Парцеле = 925.0m²), за коју је одређена намена мешовити градски центри у зони више спратности (ПГР). Постојећи објекти на парцели нису објекти од интереса за службу заштите и овим пројектом се предвиђају за рушење.

РЕГУЛАЦИЈА - хоризонтална и вертикална, диспозиција објекта

Према контури грађевинске парцеле и зони грађења, а у складу са дефинисаном висинском и хоризонталном регулацијом, одређени су габарит и волумен објекта.

Према Плану Генералне Регулације објекат се налази у зони 17М4.1, где је грађевинска линија у односу на регулациону линију повучена за 5m.

**Хоризонтална и вертикална регулација**

Новопроектовани објект се састоји од два подземна нивоа-гараже, сутерена, приземља, 7 етажа и повученог спрата (2По+Су+П+7+Пс). Објект је двоструко узидан.

Грађевинска линија је повучена за пет метара и у односу на Прешернову улицу и у односу на улицу Љубе Недића. Објект је постављен на дефинисане (повучене) грађевинске линије.

Део фронта објекта према улици Љубе Недића има пројектован еркер ширине 1.2m.

Према правилима грађења за ову зону, дозвољена је градња повученог спрата изнад дефинисане коте венца, који мора бити повучен минимално 1.50m у односу на фасадну раван последњег спрата према јавној површини. Прва повучена етажа је VII – повучена је за 1.5m у односу на грађ.линију/фасадну раван према Прешерновој улици. Повучен спрат је повучен у односу на дефинисану грађ.линију из ул. Љубе Недића за 1.5m. Над венцем пов.спрата, предвиђене су транспарентне стаклене оgrade.

Дворишна фасада је за више од 1/5 висине објекта повучена од бочне границе парцеле. На овој фасади су предвиђени отвори помоћних просторија са парепетом висине 160cm.

Предвиђена је зидана ограда у дворишном делу парцеле - према бочној суседној парцели (на бочној граници) је висине до 1.40m.

Слободне зелене површине

Унутрашње двориште је уређена слободна површина - мањим делом поплочана, а већим делом уређена зелена површина (жардињере). Незастрте зелене површине према пројекту износе 138,75 m², односно 15%, док слободне површине - уређене и зелене, укупно износе 419 m², односно 45.30% (мин.40%). Незастрте зел.површине су предвиђене на углу улица Љ.Недића и Прешернове и даље се настављају (Прешернова и Љ.Недића) у виду жардињера, формирајући на тај начин континуално линијско зеленило као тампон зону између пројектованог објекта и околног саобраћаја.

Степен заузетости и индекс изграђености

Према ПГР-у, максимално дозвољена надземна заузетост је 50% која може бити увећана за 15% јер је у питању уаона грађ.парцела (max 50%+15%=57.5%=531.875 m²) - пројектом је остварено 57.40% = 531.40m².

Максимална дозвољена заузетост подземним етажама износи 85%=786.25 m² – пројектом је остварено 84.97% = 786.0 m². Линија грађења подземних етажа је у оквиру грађ.парцеле, али се не поклапа са надземном грађевинском линијом. Подземне етаже су потпуно укупане.

ДИСПОЗИЦИЈА САДРЖАЈА**Објект је по намени стамбено-пословни.**

Главни улаз у објект је из улице Љубе Недића – стамбени и приступ пословним локалима, а приступ подземној гаражи и локалу на нивоу сутерена је из ул. Прешернове.

На нивоу приземља је пројектован стамбени улаз (са ветробраном), тех.просторија и приступ уређеном дворишту објекта. У приземљу је такође пројектовано и четири пословна локала, са независним приступом. Из локала бр.1 и локала бр.2 приступа се пословним апартманима интерним степеништем. На етажама од прве до седме, као и на повученом спрату, пројектовано је укупно 41 стамб.јединица. На типској етажи (од друге до шесте етаже) је пројектовано по шест стамбених јединица различите структуре: три двособне и три трособне стамб.јединице. На седмом спрату (повучен у односу на Прешернову ул.) је пројектовано пет стамб.јединица: једна трособна, две четворособне и две петособне стамб.јединице.

Од тих шест стамб.јединица, три су дуплекси којима се приступа са нивоа седме етаже (дневна зона и тераса су на нивоу седмог спрата, као и интерне степенице као веза са другим нивоом – спаваћим блоком (уједно ниво пов.спрата).). На повученом спрату су пројектоване две стамбене јединице: трособан и четворособан стан.



Вертикалне комуникације

У пројектованом стамбено-пословном објекту је за вертикалну комуникацију, поред степеништа, предвиђен и електрични путнички лифт.

Веза стамбеног дела улаза у објект са подрумом (гаражом) и вишим етажама се остварује преко степеништа и путничког лифта. Веза заједничког дела стамбеног објекта са партером/двориштем је остварена из приземља.

Путнички лифт - предвиђен за превоз путника од подземних етажа/гаража до повученог спрата, има 12 станица. Погон лифта је електрични. Предвиђена носивост лифта је 1000kg. Врата лифта су аутоматска, двопанелна, телескопска. На нивоу подземних етажа/гаража, врата лифта су против-димна.

Саобраћајно решење

Колски прилаз двема подземним етажама објекта (гаражама) је из ул. Прешернове, унутрашњим рампама.

На првом подземном нивоу гараже, на коти -7м, предвиђено је **18 паркинг места: 16 ПМ** је димензија 250x530cm, а два су дим. 370x500cm (за особе са инвалидитетом). На другој подземној етажи гараже, на коти -11m, предвиђено је **38 паркинг места**, 36 са дуплим паркирањем – паркинг систем WOHR PARKLIFT или слично и два паркинг места дим. 370x500cm (за особе са инвалидитетом).

Укупно, на оба нивоа гараже, обезбеђено је **56 паркинг места**, од којих су **4 п.м. предвиђена за особе са инвалидитетом**.

ТАБЕЛА СА БРОЈЕМ ОСТВАРЕНИХ ПАРКИНГ МЕСТА	
Етажа	Паркинг место
Подрумска етажа I кота -6.84/94.63	18 (2 п.м. за особе са инвалидитетом)
Подрумска етажа II кота -10.60/90.87	38 (2 п.м. за особе са инвалидитетом, а 36 п.м. је остварено паркинг системима)
Укупно паркинг места	56 паркинг места

Укупне потребе за паркирањем су: 1) **41 стана** x1.1 остварено 45 ПМ и посл.простор 1ПМ/60m² НГП = 696.84/60m² остварено 11ПМ - укупно је потребно **56ПМ (обезбеђено 56ПМ)**.

За објект је укупно потребно 56 паркинг места и остварено је 56 паркинг места, од којих су четири паркинг места за особе са инвалидитетом што износи 7% (5% је минимум). Пројектом су задовољене укупне потребе за паркирањем стамбено-пословног објекта.

ПОДРУМСКЕ ЕТАЖЕ

У делу подрума који није предвиђен за паркирање (гаража), смештене су све неопходне техничке просторије (топлотна подстанција, просторија за водомере, хидростаница, спринклер и др.).

Веза подрума са надземним етажама је остварена преко заједничког степеништа и лифта.

Приземље

Приземље објекта је дефинисано у односу на нулту коту 1 - Улица Љубе Недића. Усвојена кота приземља је **0.00=101.47 мнв**. Свим садржајима приземља се приступа из ул. Љубе Недића.

У приземљу објекта су предвиђени следећи садржаји: засебан стамбени улаз (са ветробраном) и независно од њега четири пословна локала различите квадратуре. Локал 1 и локал 2 су постављени на грађ.линију, док су локали 3 и 4 повучени од улице и приступа им се преко наткривене (заштићене од ветра и падавина) спољне комуникације, која иначе прати деф.грађ.линију са стране улице Прешернове.



Пристапачност

Главни приступи објекту су непосредни:

Улаз у стамбени део објекта је засебан и приступа му се директно са тротоара Ул.Љубе Недића;

Приступ локалитетима на нивоу приземља је из Ул.Љубе Недића, а локалу на нивоу сутерена се приступа непосредно из Ул.Прешернове.

Кота приступног подеста стамбеног улаза је за цца 17cm виша у односу на вис.коту приступног тротоара.

Веза стамбеног дела улаза у објекат са подземним етажама (гаражом) и вишим етажама се остварује преко степеништа и путничког лифта. Излаз на кров је омогућен пењалицама са леђобраном са подеста повученог спрата. Последња станица путничког лифта је на етажи повученог спрата.

КОНСТРУКЦИЈА

Објекат је предвиђен као скелетни конструктивни систем, састављен од система армирано-бетонских стубова, средњих носећих армирано-бетонских зидова и ободних армирано-бетонских платна, на које належу међусpratне армирано-бетонске ливене плоче (крстасто-армиране) дебљине $d=20\text{cm}$.

Структура објекта је 2По+Су+Пр+7+Пс са раније поменутиим конструктивним системом. Објекат се фундира на пуној контра-плочи ($d=60\text{ cm}$).

Сеизмичка крутост објекта се постиже системом армирано-бетонских стубова, средњих и ободних вертикалних армирано-бетонских платна и централног степенишно-лифтовског језгра изведеног од армирано-бетонских зидних платна.

Код ископа за темељну плочу објекта потребно је водити рачуна о осигурању територије улице, као и ободне територије око локације објекта. Ова проблематика ће бити третирана кроз посебан пројекат заштите темељне јаме и суседних објеката.

Степениште је монолитно армирано-бетонско.

Кров је плитак - кос (армирано бетонска плоча са свим потребним слојевима), а завршни слој је поцинкован бојен лим.

Нагиб кровних равни је максимум 15° . Предвиђено је грејање хоризонталних и вертикалних олука у зимском периоду.

материјализација

СПОЉНА ОБРАДА

Објекат је пројектован према савременим потребама. Примењени су савремени материјали, а архитектонска форма је сведена. Фасада је вентилисана, предвиђене су влакнасто-цементне плоче на подконструкцији. Отвори су већи и за њих су, као и за ограде лођа и тераса, предвиђене "фрамелес стаклене ограде" – сигурносно стакло и inox профили.

Опшивке венаца димњака и вертикала су од алуминијумског лима $d=0.55\text{mm}$.

Сва спољна браварија изнад приземља (прозори, врата, преграде и др.) је од елоксираног алуминијума споља у тону антрацит. Застаклење прозора и врата је термопан стаклом $6+16+6\text{mm}$ ($\kappa < 1.1\text{W/m}^2\text{K}$), пуњено аргон, нискоемисионо, рефлексно, високотранспарентно.

УНУТРАШЊА ОБРАДА

Зидови од шупљег блока (преградни зидови $d=10\text{cm}$) и гитер блока су малтерисани а затим глетовани и бојени



посном бојом. Зидови у купатилу и кухињи су обложени керамичким плочицама у тону по избору пројектанта. Висина облагања зидова у купатилу и тоалету је до плафона, а у кухињи до висине 160 cm.

Унутрашња столарија је дрвена, бојена у боји и тону по избору пројектанта.

Унутрашња обрада подова је изведена у складу са наменом просторија: класичан паркет на лепку или гранитна керамика лепљена преко цементне кошуљице.

Плафони су малтерисани и глетовани.

Завршни под лођа и тераса је гранитна керамика отпорна на атмосферске утицаје.

Под степеништа и заједничких комуникација је обрадјен гранитном керамиком.

Завршна обрада пода гараже је епоксидни под, док је под у техничким просторијама цементна кошуљица.

ХИДРО, ТЕРМИЧКА И ЗВУЧНА ЗАШТИТА


Хидроизолација је предвиђена на свим местима за која постоји потреба заштите од продора воде. То су под подрума, ободни-подрумски зидови, као и лође и кров објекта. У становима је предвиђена хидроизолација у подовима свих санитарних просторија и кухиња.

Термоизолација је у свим ободним конструкцијама предвиђена према прорачуну термичке заштите.

Звучна изолација је предвиђена према прорачуну звучне заштите, а сви подови у стамбеним просторијама се раде као пливајући подови.

ИНСТАЛАЦИЈЕ

Пројектом су предвиђене све потребне инсталације за ову врсту објекта, које ће бити предмет посебних пројеката инсталација.

одговорни пројектант ИДР	Тамара Петровић Комленић, д.и.а.
број лиценце	300 K597 11
лични печат	ПОТПИС
	



РЕКАПИТУЛАЦИЈА НЕТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА

ЕТАЖА	НЕТО ПОВРШИНА ПОСЛОВАЊЕ	НЕТО ПОРШИНА ЗАЈЕДНИЧКЕ ПРОСТОРИЈЕ
Подрум НИВО II – гаража	-	607.08 m ²
Подрум НИВО I – гаража	-	602.04 m ²
Сутерен	334,02	274.45 m ²
УКУПНО НЕТО ПОВРШИНА ПОДЗЕМНОГ ДЕЛА ОБЈЕКТА = 1644.81 m²		
Приземље	351.89	80.30
1.Спрат	398.16	41.53
2.Спрат	398.16	41.53
3.Спрат	398.16	41.53
4.Спрат	398.16	41.53
5.Спрат	398.16	41.53
6.Спрат	398.16	41.53
7.Спрат	384.64	42.53
Повучени спрат	386.87	19.37
УКУПНО	3685.14 m²	391.38 m²
УКУПНО НЕТО ПОВРШИНА НАДЗЕМНОГ ДЕЛА = 4076.52 m²		
УКУПНО НЕТО ПОВРШИНА НАДЗ. + ПОДЗ. ДЕЛА = 5721.33 m²		



РЕКАПИТУЛАЦИЈА БРУТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА

ЕТАЖА	БРУТО ПОВРШИНА ПО СРПС-у	БРУТО ПОВРШИНА /БРГП/
1. Подрумска етажа- гаража	786.00	-
2. Подрумска етажа- гаража	786.00	-
3. Сутерен	682.00	332.47
4. Приземље	506.00	506.00
5. 1. Спрат	531.40	531.40
6. 2. Спрат	531.40	531.40
7. 3. Спрат	531.40	531.40
8. 4. Спрат	531.40	531.40
9. 5. Спрат	531.40	531.40
10. 6. Спрат	531.40	531.40
11. 7. Спрат	531.40	531.40
12. Повучен спрат	499.00	499.00
УКУПНО	6978.8 m²	5057.27 m²

ПОТРЕБАН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА

СТАНОВАЊЕ	(41 стана x 1.1)	=	45 паркинг места
ПОСЛОВАЊЕ	(696.84m ² / 60 m ²)	=	11 паркинг места

Укупно потребно паркинг места = 56 паркинг места

5% за особе са отежаним кретањем = 2.8 паркинг места

ПРОЈЕКТОМ ОСТВАРЕНО ПАРКИНГ МЕСТА

	НА ПОДРУМСКОЈ ЕТАЖИ НИВО II, У ГАРАЖИ (-10.60/90.77) ПРЕДВИЂЕНО	38 П.М.
	НА ПОДРУМСКОЈ ЕТАЖИ НИВО I, У ГАРАЖИ (-7./94.47) ПРЕДВИЂЕНО	18 П.М.
УКУПНО ОСТВАРЕН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА		56 П.М.

Од укупног броја паркинг места (56) четири паркинг места су предвиђена/пројектована за особе са отежаним кретањем – по 2 ПМ на обе подземне етаже.



ПОВРШИНЕ ОБЈЕКТА		
БРГП _ ПГР	/	5057.27 m ²
БРУТО _ СРПС	/	6978.80 m ²
НЕТО ПОВРШИНЕ ОБЈЕКТА ПО ФУНКЦИЈАМА (m ²)		
функција	површина (m ²)	заступљеност у укупној нето површини
становање	2988.30	52.23%
пословање	696.84	12.18%
гаража	1260.62	22.01%
комуникације	503.83	8.81%
заједничке површине	271.74	4.75%
укупно	5721.33	100%

одговорни пројектант ИДР	Тамара Петровић Комленић
број лиценце	300 K597 11
лични печат	ПОТПИС

**IV. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ**

На основу члана 63. Закона о планирању и изградњи Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13–одлука УС, 50/2013–одлука УС, 98/2013–одлука УС, 132/14 и 145/14, 83/18) након јавне презентације пројекта и добијања позитивног мишљења-потврде Урбанистичког пројекта, од стране надлежног органа за послове урбанизма, пројекат се прослеђује на даље спровођење. На основу члана 57. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13–одлука УС, 50/2013–одлука УС, 98/2013–одлука УС, 132/14 и 145/14, 83/18), потврђени Урбанистички пројекат представља правни основ за издавање локацијских услова за изградњу нових и доградњу објеката за које се издаје грађевинска дозвола.

одговорни урбаниста	Оливера Станковћ, д.и.а.
број лиценце	200 1303 12
лични печат	потпис

Директор:

Ђорђе Урошевић,
дипл.инж.грађ.



V. ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА



3d визуелизација



VI. ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА