

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ 4183 КО ВРАЧАР

ИНВЕСТИТОР

Верица Вељановски
Београд. ул. Јужни Булевар бр. 21

ПРЕДУЗЕЋЕ

MIN group
предузеће за пројектовање и инжењеринг
Цара Николаја II бр. 42, Београд

ОДГОВОРНИ
УРБАНИСТА

дија Нада Поповић

април 2020. године

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ 4183 КО ВРАЧАР

САДРЖАЈ

- Регистрација предузећа
- Решење за одговорног урбанисту
- Лиценца и потврда одговорног урбанисте
- Изјава одговорног урбанисте
- Лиценца одговорног пројектанта

ТЕКСТУАЛНИ ПРИЛОЗИ

1. ОПШТИ ДЕО

- 1.1. Увод
- 1.2. Правни и плански основ
- 1.3. Граница урбанистичког пројекта
- 1.4. Постојеће стање
- 1.5. Намена површина

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

- 2.1. Правила грађења из плана
- 2.2. Намена објекта
- 2.3. Положај објекта
- 2.4. Урбанистички показатељи за грађевинску парцелу
- 2.5. Архитектонско обликовање објекта
- 2.6. Услови за саобраћајне површине и паркирање

3. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

- 3.1. Водоводна мрежа
- 3.2. Канализациона мрежа
- 3.3. Електроенергетска мрежа
- 3.4. ТТ мрежа
- 3.5. Грејање објекта

4. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

5. УСЛОВИ ЗА СЛОБОДНЕ И ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ И ОГРАЂИВАЊЕ

6. ЕВАКУАЦИЈА ОТПАДА

7. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

8. **ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ**
9. **УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**
10. **УСЛОВИ ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ИНВАЛИДНИХ ЛИЦА**
11. **УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА И ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА**
12. **СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ**

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

01. Шира ситуација локације	
02. Граница урбанистичког пројекта	1:250
03. Регулационо нивелционо решење - ниво -2	1:250
04. Регулационо нивелционо решење - ниво -1	1:250
05. Регулационо нивелционо решење - приземље	1:250
06. Регулационо нивелционо решење - први спрат	1:250
07. Регулационо нивелционо решење - кров	1:250
08. Скупни приказ инсталација	1:250

ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Информација о локацији Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове IX 05 бр. 350.1 – 4602/2018 од 25.09.2018. године
- Копија плана парцеле 1:500
- Копија плана водова 1:500
- Оверен катастарско топографски план 1:500
- Извод из ПГР-а
- Услови и мишљења
 1. "ЕПС Дистрибуција" бр. 66398/1-19 од 23.05.2019. године
 2. ЈКП БВК - РЈ Водовод бр. Н/139 од 27.03.2019. године
 3. ЈКП БВК - РЈ Канализација бр. О/85 од 04.03.2019. године
 4. "Телеком Србија" - Дирекција за технику, Служба за планирање и изградњу мреже Београд, бр. 10398/2-2019 од 18.03.2019. године
 5. Мишљење Секретаријата за саобраћај, Одељење за планску документацију, IV - 08 бр. 344.6-27/2019 од 02.04.2019. године
 6. Мишљење Друштва за улепшавање Врачара



8000036205686

**ИЗВОД О
РЕГИСТРАЦИЈИ
ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА**Република Србија
Агенција за привредне регистре**ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК**

Матични / Регистарски број 17545078

СТАТУС

Статус привредног субјекта Активно привредно друштво

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма Друштво са ограниченом одговорношћу

ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име

MN GROUP DOO PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE I
INŽENJERING, BEOGRAD (VRAČAR)

Скраћено пословно име

MN GROUP DOO BEOGRAD

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА

Адреса седишта

Општина

Београд-Врачар

Место

Београд-Врачар

Улица

Цара Николаја Другог

Број и слово

42

Спрат, број стана и слово

/ /

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ

Подаци оснивања

Датум оснивања

5. мај 2004

Време трајања

Време трајања привредног субјекта

Неограничено

Претежна делатност

Шифра делатности

7112

Назив делатности

Инжењерске делатности и техничко саветовање

Остали идентификациони подаци

Порески Идентификациони Број (ПИБ)

103342557

Подаци од значаја за правни промет

Текући рачуни

2057416029

Подаци о статусу / оснивачком акту

Не постоји обавеза овере измена оснивачког акта

Датум важећег статута

Датум важећег оснивачког акта

**Законски (статутарни) заступници****Физичка лица**

1. Име Презиме
ЈМБГ
Функција
Ограничење супотписом

Директори / чланови одбора директора**Директори****Чланови одбора директора**

1. Име Презиме
ЈМБГ

Чланови / Сувласници**Подаци о члану**Име и презиме ЈМБГ **Подаци о капиталу****Новчани**

износ датум
Уписан: 1.038,72 EUR, у противвредности од 73.143,96 RSD

износ датум
Уплаћен: 1.038,72 EUR, у противвредности од 73.143,96 RSD

износ(%)
Сувласништво удела од

Подаци о члануИме и презиме ЈМБГ **Подаци о капиталу****Новчани**

износ

датум

износ

датум

износ(%)

Сувласништво удела од **Основни капитал друштва****Новчани**

износ

датум

износ

датум

Регистратор, Миладин Маглов



На основу Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10-УС и 24/11, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/20) и чл. 77 Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 32/2019), доносим:

РЕШЕЊЕ

о одређивању одговорног урбанисте за израду:

УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ 4183 КО ВРАЧАР

За одговорног урбанисту одређује се:

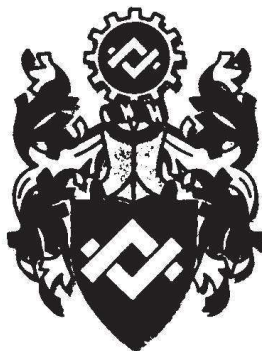
Поповић Нада, диа (бр. лиценце ИКС 200 0266 03)

Именовани у погледу стручне спреме и праксе задовољава прописане услове сходно Закону о планирању и изградњи.



Директор,

Мирко Белош, диа



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Нада С. Поповић

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 0108953715649

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и
урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0266 03



У Београду,
30. октобра 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Лазовић

Проф. др Милош Лазовић
дипл. грађ. инж.

Број: 12-02/319303
Београд, 24.10.2018. године



На основу члана 75. Статута Инжењерске коморе Србије
("СГ РС", бр. 88/05, 16/09 и 27/16), а на лични захтев члана Коморе,
Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Нада С. Поповић, дипл.инж.арх.
лиценца број

200 0266 03

за

**одговорног урбанисту за руковођење израдом урбанистичких
планова и урбанистичких пројеката**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је
измирио обавезу плаћања чланарине Комори закључно са 16.10.2019.
године, као и да му одлуком Суда части издата лиценца није одузета.



Потпредседник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије

Латинка Обрадовић

Латинка Обрадовић, дипл. грађ. инж.

На основу Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10-УС и 24/11, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/20) и чл. 77 Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 32/2019), достављам

ИЗЈАВУ

да је
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

**ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ 4183 КО ВРАЧАР**

израђен у складу са Законом и прописима донетим на основу Закона, као и да је израђен у складу са важећом планском документацијом.

април 2020. године

Одговорни урбаниста,



Нада С. Поповић
Поповић Нада, диа
бр. лиценце ИКС 200 0266 03)

1.3. REŠENJE O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG PROJEKTANTA

Na osnovu člana 128. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 1/09- ispravka, 64/10 - US, 24/11 i 121/12, 42/13- US, 50/2013- US, 98/13- US, 132/14 . 145/14 83/2018 i 31/2019 I 37/2019 dr. Zakon i 9/2020) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Službeni glasnik RS", br. 73/2019) kao:

ODGOVORNI PROJEKTANT

za izradu idejnog rešenja arhitekture novoprojektovanog stambeno –poslovnog objekata, u ulici Južni Bulevar na KP 4183 KO Vračar, u Beogradu , određuje se:

Ognjen Đurović d.i.a

licenca broj: 300 0058 03

Projektant:

»HORA DESIGN« Konsultantske usluge sa poslovanjem
i ostalim upravljanjem ul. Gvozdićeva br.16, 11000
Beograd

Odgovorno lice/zastupnik:

Ognjen Đurović d.i.a

Potpis

OGNJEN ĐUROVIĆ PR
KONSULTANTSKE AKTIVNOSTI U VEZI S
POSLOVANJEM I OSTALIM UPRAVLJANJEM
HORA DESIGN
BEOGRAD



Broj tehničke dokumentacije:

br.1 od 02.04.2020.god

Mesto i datum:

Beograd, 02.04. 2020.god



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Огњен В. Ђуровић

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 2901962710306

одговорни пројектант

архитектонских пројеката, уређења слободних простора и
унутрашњих инсталација водовода и канализације

Број лиценце

300 0058 03



У Београду,
16. октобра 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Лазовић

Проф. др Милош Лазовић
дипл. грађ. инж.

1.4. IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA ARHITEKTURE

Odgovorni projektant idejnog rešenja arhitekture novoprojektovanog stambeno –poslovnog objekata, u ulici Južni Bulevar na KP 4183 KO Vračar, u Beogradu :

IZJAVLJUJEM

1. da je idejno rešenje u svemu u skladu sa izdatom Informacijom o Lokaciji IX-05 broj 350.1-4602/2018g.
2. da je projekat izrađen u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji, propisima, standardima i normativima iz oblasti izgradnje objekata i pravilima struke;
3. da su pri izradi projekta poštovane sve propisane i utvrđene mere i preporuke za ispunjenje osnovnih zahteva za objekat i da je projekat izrađen u skladu sa merama i preporukama kojima se dokazuje ispunjenost osnovnih zahteva.

Odgovorni projektant IR :

Ognjen Đurović, d.i.a.

Broj licence:

300 0058 03

Potpis:



Broj tehničke dokumentacije:

br. 1 od 02.04.2020.g.

Mesto i datum:

Beograd, 20.04. 2020.

ТЕКСТУАЛНИ ПРИЛОЗИ

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ 4183 КО ВРАЧАР

1. ОПШТИ ДЕО

1.1. Увод

На основу информације о локацији IX 05 бр. 350.1 – 4602/2018 од 25.09.2018. године издате од стране Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове, а на захтев Верице Вељановски из Београда, ул. Јужни Булевар бр. 21, приступило се изради овог Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели 4183 КО Врачар.

Катастарска парцела 4183 КО Врачар налази се у границама Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд, целине I-XIX ("Сл. лист града Београда" бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17), у целини II, у зони 2.М4.1 – зона мешовитих градских центара у зони више спратности. Према Плану, предметна локација се налази у оквиру подручја које се спроводи непосредом применом правила грађења, израдом урбанистичког пројекта.

Циљ израде овог пројекта је анализа локације на основу које би се јасно дефинисале површине намењене за изградњу стамбено-пословног објекта и капацитети који се могу остварити спровођењем урбанистичких параметара у складу са Планом генералне регулације.

1.2. Правни и плански основ

Правни основ за израду урбанистичког пројекта садржи се у:

- Закону о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр.72/09, 81/09, 64/10-УС и 24/11, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/20) и
- Правилнику о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 32/19)

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта садржи се у:

- Плану генералне регулације грађевинског подручија седишта јединице локалне самоуправе – град Београд, целине I-XIX ("Сл. лист града Београда" бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17).

1.3. Граница урбанистичког пројекта

Урбанистичким пројектом је обухваћена постојећа катастарска парцела 4183 КО Врачар, која представља и грађевинску парцелу, према условима који су дефинисани општим правилима парцелације и препарцелације у поглављу 2.1 "Правила за уређење простора" из Плана генералне регулације ("Сл. лист града Београда", бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17).

Површина грађевинске парцеле износи 300м².

Граница урбанистичког пројекта приказана је у графичком прилогу бр. 02. "Катастарско топографски план са границом урбанистичког пројекта" у Р 1:250.

1.4. Постојеће стање

На катастарској парцели 4183 КО Врачар, постоји изграђен стамбени објект, спратности П+Пк и гаража. У циљу привођења намени по плану, сви постојећи објекти се уклањају.

1.5. Намена површина

Према Плану генералне регулације грађевинског подручија седишта јединице локалне самоуправе – град Београд, целине I-XIX ("Сл. лист града Београда" бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17), предметна локација се налази у целини II – Булевар краља Александра, Јужни булевар, Звездара.

Према графичком прилогу бр. 2-4 "Планирана намена површина", локација се налази у површинама мешовитих градских центара, а према графичком прилогу бр. 4-4 "Подела на зоне са истим правилима грађења", локација се налази у зони М4 - зона мешовитих градских центара у зони више спратности.

Према графичком прилогу бр. 16-4.2 "Подручје за непосредну примену правила грађења", локација се налази се у оквиру зоне 2.М4.1. Такође, према графичком прилогу плана бр. 5-4 "Начин спровођења плана", предметна локација се налази у оквиру подручја које се спроводи непосредом применом правила грађења, израдом урбанистичког пројекта.

Зона 2.М4.1 је зона мешовитих градских центара у зони више спратности и налази се уз фреквентне саобраћајнице са широком регулацијом, као што су Јужни булевар, Рузвелтова ...

Основна намена ове зоне је мешовити градски центри који подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу становање: пословање је 0 - 80% : 20% - 100%, а у приземљу планираних објекта обавезни су комерцијални садржаји.

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.1. Правила грађења из Плана – 2.M4.1

	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТРА У ЗОНИ ВИШЕ СПРАТНОСТИ 2.M4.1
основна намена површина	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> на свакој грађевинској парцели гради се један објект. на парцели 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	<ul style="list-style-type: none"> 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 20м и минималну површину 500м² обавезан је непосредан приступ парцеле јавној саобраћајној површини
индекс заузетости парцеле	<ul style="list-style-type: none"> максимални индекс заузетости на парцели је 50%, максимални индекс заузетости угаоних парцела се увећава за 15%
висина објекта	<ul style="list-style-type: none"> висина венца објекта је до 32.0м, а максимална висина слемена објекта је до 37.0м, што дефинише оријентациону планирану спратност П+8+Пк/Пс, односно П+8. 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
заштита културног наслеђа	У заштићеним целинама и зонама, висина венца и архитектонско обликовање објекта се одређује у складу са условима надлежне институције за заштиту споменика културе
изградња нових објекта и положај објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> 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

	<p>грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и према бочним и задњој граници парцеле.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Објект је по правилу двострано узидан у односу на бочне границе парцеле • у односу на регулациону линију објект може бити постављен на регулациону линију или удаљен од регулационе линије, у складу са утврђеном регулацијом блока, што се дефинише израдом урбанистичког пројекта. Обавезан део урбанистичког пројекта је приказ шире ситуације из које ће се утврдити доминантна грађевинска линија. • грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са границама парцеле, а максимално до 85% површине парцеле
растојање од бочне границе парцеле	<ul style="list-style-type: none"> • 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 1.6м) 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.
растојање објекта од бочног суседног објекта	<ul style="list-style-type: none"> • минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочног суседног објекта је 0м. • минимално растојање објекта са отворима помоћних и пословних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6м) 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. • 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. • Изузетно мања растојања условљена специфичним обликом и пропорцијама парцеле и изградњом у непосредном суседству могу се утврдити израдом урбанистичког пројекта. Мераодавно је растојање од објекта на суседној парцели.
растојање од задње границе парцеле	<ul style="list-style-type: none"> • растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој линији парцеле је минимално 1/2 висине објекта. • изузетно мања растојања условљена специфичним обликом и пропорцијама парцеле и изградњом у непосредном суседству могу се утврдити израдом урбанистичког пројекта. • За угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле и растојања од бочних суседних објекта.
осветљавање помоћних просторија - светларници	<p>На калканским зидовима према суседима није дозвољено отварати прозоре.</p> <ul style="list-style-type: none"> • За потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија у стану (гардеробе, кухиње, санитарни

	<p>чворови и сл.) или заједничког степеништа у објекту дозвољава се формирање светларника. На новој згради потребно је поштовати положај и димензије суседовог светларника, ако га има, и пресликати га у пуној површини.</p> <ul style="list-style-type: none"> Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара $0,5\text{m}^2$ светларника, при чему он не може бити мањи од $6,0\text{m}^2$. Уколико се светларник усклади са положајем светларника суседног објекта, ова површина може бити умањена за $1/4$. Минимална ширина светларника је $2,0\text{m}$. Површина светларника рачуна се у неизграђени део зграде. Минимална висина парапета отвора у светларнику је $1,80\text{m}$. Не дозвољава се отварање прозора или вентилационих канала на светларник суседног објекта. Мора се обезбедити приступ светларнику и одводњавање атмосферских вода. Није дозвољено надзиђивање и затварање постојећих светларника.
кота приземља	<ul style="list-style-type: none"> кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1.6m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте за објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0.2m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је максимално 1.6m виша од нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> минимални проценат слободних површина на парцели је 50% <p>На парцели је потребно обезбедити:</p> <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 дрвенасте 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 30цм 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%

	<p>површине парцеле</p> <ul style="list-style-type: none"> 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	<p>Објекте испројектовати у духу савремене архитектуре, Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаје и ускладити га са стилским карактеристикама објеката. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију.</p> <p>Прилоком пројектовања објеката који се налазе на граници са зоном мање спратности обезбедити складно повезивање венаца на објектима, степеновањем спратности, везним елементима или елементима на фасади.</p> <ul style="list-style-type: none"> последња етажа се може извести као пуна, са косим или плитким косим кровом (до 15°) са одговарајућим кровним покривачем и атиком до дозвољене висине венца, као поткровље, мансарда или повучена етажа. висина назитка поткровне етаже износи највише 1.60м 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 косине мансардног крова износи 2.2м од коте пода поткровља. прозорски отвори се могу решавати као кровне баце или кровни прозори.у оквиру кровне баце се формирају излази на терасу или лођу. повучени спрат се повлачи минимално 1.5м 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
услови за оградавање парцеле	<ul style="list-style-type: none"> грађевинске парцеле према улици могу се оградити зиданом оградом до висине од 0.90м (рачунајући од коте тротоара, односно нивелете терена) или транспарентном оградом до висине од 1.40м. висина ограде према суседној парцели је 1.4м

	<ul style="list-style-type: none"> • уколико је ограда транспарентна изводи се тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде, • парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<ul style="list-style-type: none"> • објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу
инжењерскогеолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> • Доградња и надзиђивање постојећих објеката је могуће ако се истраживањима утврди да су исти фундиран на одговарајући начин и да увечање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објекат . Постојеће објекте, односно њихове темеље штитити адекватним геотехничким мерама. • Новопланиране објекте у оквиру реона IA1, немају никаква ограничења при градњи, у реонима IIA2 и IIB2 планирана изградња захтева примену адекватних мера заштите што због високог нивоа подземне воде или због нагиба падине. У реону IIIA3 планиране објекте, пројектовати тако да они не оптерећују додатно зоне захваћене клизањем. Нивелацију изводити са минималним засецањима или насипањима терена, пратећи природни нагиб. Све површинске воде регулисано одводити до најближих већ регулисаних токова • У даљој фази пројектовања урадити истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима ("Сл. гласник РС" бр. 88/11) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања ("Сл. гласник РС" бр. 51/96).

2.2. Намена објекта

Предмет разраде овог Урбанистичког пројекта је грађевинска парцела на којој се планира изградња двострано узиданог стамбено-пословног објекта, спратности 2По+П+7+Пс.

У објекту је пројектовано укупно 3 пословна простора од којих је један у приземљу и два на првом спрату и 6 стамбених јединица на осталим спратним етажама. У два подрумска нивоа је гаража и техничке просторије.

Становање је заступљено са ~79% и пословним простором ~2%.

2.3. Положај објекта

2.3.1. Висинска регулација

Терен је у денивелацији од улице Јужни булевар према задњој граници парцеле, у просеку за ~4,5м.

Катастарска парцела 4183 КО Врачар се граничи:

- на северу са катастарском парцелом 4181 КО Врачар на којој је изграђен стамбено пословни објекат, спратности По+Су+П+4+Пс+Г,
- на истоку са катастарском парцелом 4182 КО Врачар на којој је изграђен стамбено пословни објекат, спратности По+Су+П+7+Пк и
- на западу са катастарском парцелом 4184 КО Врачар на којој је изграђен стамбено пословни објекат, спратности П+6+2Пк

Имајући у виду значајну денивелацију терена, планирани објекат је позициониран у складу са котама постојећег терена и у односу на изграђене суседне објекте на северу и истоку.

Према бочном западном суседу, на катастарској парцели 4184 КО Врачар, постоји изграђен објекат који је "укопан" ~4,0м и знатно је нижи у односу на коте постојећег терена парцела са којима се граничи, тј. катастарске парцеле 4183 КО Врачар која је предмет урбанистичког пројекта и катастарских парцела 4180 и 4181 КО Врачар на северу.

Висина објекта је дефинисана правилима ПГР-а за зону 2.М4.1 и то: висина венца објекта је макс. 32.0м, а макс. висина слемена објекта је 37.0м, што дефинише оријентациону планирану спратност П+8+Пк/Пс, односно П+8.

Максимална висина објекта (у односу на ширину улице) је 1.5 ширина улице.

Према наведеним правилима и уклапајући се у физичку структуру постојећег грађевинског фонда на суседним катастарским парцелама и котама постојећег терена, пројектован је стамбено пословни објекат спратности 2По+П+7+Пс који је складно повезан са венцима суседних објеката на катастарским парцелама 4182 и 4184 КО Врачар и помоћне просторије су на нивоу -2 (кота -6,20м/93,50мнв) и ниво -1 (кота -3,31м/96,39мнв).

Кота приземља $\pm 0,00$ (99,70мнв) је денивелисана за 0,30м у односу на коту главног стамбеног приступа -0,30м (99,40мнв.).

Као референтна кота за нивелисање висине објекта у односу на коту терена изабрана је средишна линија фронта парцеле и она износи -0,35м (99,35мнв.).

У циљу усаглашавања са венцима суседних објеката на које се наслања, венац 7. спрата је на висини од 24,57м, на коти +24,22м (123,92мнв.). Венац повученог спрата је на висини од 28,08м, на коти +27,73м (127,43мнв.), а висина слемена је на 30,61м, на коти +30,26м (129,96мнв.).

Кров изнад повучене етаже је раван и озелењен са потребним слојевима и нагибом.

2.3.2. Хоризонтална регулација

У зони предметне локације утврђена је регулација блока, тј. постојећа регулација улице Јужни булевар се задржава у пуном профилу и сви новији објекти су постављени тако да се грађевинска линија поклапа са регулационом линијом.

У складу са Планом, објекат је двострано узидан према катастарским парцелама 4184 и 4182 КО Врачар, а грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом улице Јужни булевар.

Према бочним суседним објектима, планирани објекат је мање узидан и својом позицијом неће угрозити постојеће објекте, нити планиране садржаје.

Планом је дефинисано да се грађевинска линија планираног објекта према задњој линији парцеле налази на растојању од минимално $\frac{1}{2}$ висине објекта. Такође је наведено, да се изузетно мања растојања према задњој линији парцеле, која су условљена специфичним обликом и пропорцијама парцеле и изградњом у непосредном суседству, могу утврдити израдом урбанистичког пројекта.

Поштујући наведено правило и чињеницу да је предметна грађевинска парцела облика правоуглог трапеза и да је мање површине од суседних катастарских парцела на којима су изграђени објекти који се не налазе у границама грађења по плану, дефинисана је задња грађевинска линија, тако да не угрози постојећи и планирани грађевински фонд у погледу функционалности, визура, инсолације ...

Задња грађевинска линија се налази на мин. 7,89м – 8,83м од задње границе грађевинске парцеле, а од наспрамног објекта на катастарској парцели 4181 КО Врачар налази се на удаљењу од 13,04м - 14,11м.

Грађевинска линија подземних делова објекта (ниво -2 и -1) се поклапа са предњом и већим делом са бочним границама грађевинске парцеле, а у односу на задњу границу парцеле, налази се на мин. 2,94 – 5,28м.

Грађевинска линија подземних делова објекта заузима макс. 84,83% површине парцеле.

Повучени спрат се повлачи 1,5м у односу на уличну фасадну раван седмог спрата. У циљу усаглашавања са контактним објектима на које се наслања, извршено је повлачење и на нижим етажама.

Према бочном суседу, катастарској парцели 4184 КО Врачар, пројектован је светларник за потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија у стану са мин. висином парапета отвора од 1,80м. Положај светларника је усклађен са положајем суседовог светларника, а приступ му је обезбеђен из дворишног дела парцеле.

У складу са планом, када се грађевинска линија поклапа са регулационом линијом и када је тротоар већи од 3,5м и ширина улице већа од 15м, еркери могу прелазити регулациону линију макс. 1,0м, на максимално 50% површине уличне фасаде и на минималној висини од 4,0м изнад тротоара.

Према улици Јужни булевар, у складу са наведеним правилом, пројектован је мањи еркер који прелази регулациону линију макс. 1,0м, на висини од 4,0м изнад тротоара и заузима ~15% површине фасаде.

2.3.3. Нивелација

Нивелационо решење је условљено нивелетама улице Јужни булевар, котама терена и архитектонским концептом.

Терен је у денивелацији од улице Јужни булевар према задњој граници парцеле, у просеку ~3,0м.

На делу предметне грађевинске парцеле, коте тротоара улице Јужни булевар су -0,12 м (99,58мнв.) до -0,70м (99,00 мнв.).

Колски и пешачки приступ објекту су из улице Јужни булевар. Гаражи се приступа ауто лифтом са коте -0,60м (99,10мнв.), главном улазу у објект са коте -0,30м (99,40мнв.), а пословном простору са коте -0,40м (99,30мнв.).

Сви елементи нивелације, висинске и хоризонталне регулације су приказани на графичким прилозима бр. 03, 04, 05, 06 и 07 "Регулационо нивелационо решење са аналитичко-геодетским елементима за обележавање - ниво -2, ниво -1, ниво приземља, ниво првог спрата и ниво крова" у Р 1:250.

2.4. Урбанистички показатељи за грађевинску парцелу

Урбанистичким пројектом обухваћена је катастарска парцела 4183 КО Врачар која се према Плану налази у целини II, у зони 2.М4.1 – зона мешовитих градских центара у зони више спратности.

У табели "Нумерички подаци за планирану изградњу" дати су остварени урбанистички параметри за грађевинску парцелу на основу идејног архитектонског решења за стамбено пословни објект

Нумерички подаци за планирану изградњу

површина грађевинске парцеле	300 м ²
П под објектом	149,80 м ²
укупна БРГП	1.934,00 м ²
БРГП корисних етажа	1.425,00 м ²
БРГП подземне етаж	254,50 м ²
однос становање:пословање (%)	~79:21
индекс заузетости "з"	49,93%
заузетост подземном етажом	84,43%
спратност објекта	По+П+7+Пс
висина венца	макс. 28,08 м
висина слемена	макс. 30,61 м
бр. стамбених јединца	6
пословни простор	3
слободне и зелене површине	150,20м ² (50,07%)
зелене површине у директном контакту са тлом	45,50м ² (15,17%)
број гаражних места:	10
станови: 6 x 1,1= 6,6 ПМ	7
посл. простор: (204,30м ² НГП)= 3,4 ПМ	3

Упоредни приказ урбанистичких параметара према Плану генералне регулације и Урбанистичког пројекта

	ПГР	УП
површина парцеле	свака постојећа КП	300м²
индекс заузетости "з"	50%	49,93%
површина под објектом	150,0м ²	149,80м²
однос становање:пословање (%)	0 - 80% : 20% - 100%	79 : 21
слободне и зелене површине	мин. 50% 150,0м ²	50,07% 150,20м²
зелене површ. у директном контакту са тлом	15% 45,0м ²	15,17% 45,50м²
заузетост подземном етажом	макс. 85% 255,0м ²	84,43% 254,50м²
спратност објекта	орјентационо П+8+Пс	2По+П+7+Пс
висина венца објекта	макс. 32,0м	макс. 28,08 м
висина слемена објекта	макс. 37,0м	макс. 30,61м
грађевинска линија	р.л.=г.л.	ул. Ј.Б. р.л.=г.л.
макс. кота приземља: стамбено пословно	1,6м од коте приступа 0,2м од коте приступа	0,30м 0,15м
БРГП корисних етажа објекта	-	1.425,00 м²
укупна БРГП објекта (подземно+надземно)	-	1.934,00 м² (509,00м² + 1.425,00м²)
укупан број: станови посл. простор	-	6 3
норматив за паркирање	1,1ПМ/1стан 1ПМ/60м ² НГП посл.прост.	7 (6x1,1= 6,6) 3 (204,30м² НГП=3,4)

2.5. Архитектонско обликовање објекта

ФУНКЦИЈА

Према улици Јужни Булевар објекат је двострано узидан. Спратност објекта је 2По+П+7+Пс.

Из улице Јужни Булевар омогућени су пешачки и колски приступи објекту. Из подрума је путничким лифтом и степеништем омогућен приступ свим етажама објекта. У два подземна нивоа смештено је укупно 10 ПМ и техничке просторије.

У објекту је реализовано укупно 6 стамбених јединица различите структуре и 3 пословна простора. Један пословни простор је у приземљу и два на првом спрату. На спратним етажама, од 2. - 6. пројектована је по једна стамбена јединица, а на 7. и повученом спрату је један дуплекс стан.

НУМЕРИЧКИ ПОДАЦИ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА

ЕТАЖА	НЕТО (м ²)	БРУТО (м ²)
подрум -2	221,65	254,50
подрум -1	221,65	254,50
укупно подземно	443,30	509,00
приземље	211,00	254,50
први спрат	114,80	151,50
други спрат	119,20	151,50
трећи спрат	119,20	151,50
четврти спрат	119,20	151,50
пети спрат	119,20	151,50
шести спрат	119,20	151,50
седми спрат	118,00	148,00
повучени спрат	85,20	113,50
укупно надземно	1.125,00	1.425,00

Укупна нето површина корисних етажа	1.125,00 м ²
Укупна нето површина подземних етажа	443,30 м ²
Укупна нето површина	1.568,30 м ²
Укупна БРГП корисних етажа	1.425,00 м ²
Укупна БРГП подземних етажа	509,00 м ²
Укупна БРГП	1.934,00 м ²

ОБЛИКОВАЊЕ

Објекат је пројектован у духу градске архитектуре Београда са акцентом на употребљене материјале и боје. Објекат је стилски конципиран као објекат модерног духа са елементима традиционалног, па је и фасада планирана од савремених материјала, камен, стакло, алукобонд и савремене акрилне фасадне боје.

Ограде на фасади су од сигурносног стакла и inox профила.

У циљу постизања савременог обликовног израза на фасадама су предвиђени конструктивно-декоративни елементи од inox профила.

КОНСТРУКЦИЈА

Конструктивни систем објекта је комбинован са носећим армирано бетонским зидовима, стубовима и гредама. Темељ објекта је армирано бетонска пуна плоча. Подрумска етажа је укопана и њени ободни зидови су армирано бетонски д=20цм. Таванице су пуне армирано бетонске плоче д=20цм. Испод крова је пројектована пуна кровна плоча.

Кров је раван, са потребним падом и озелењен са прописаном подлогом.

ОБЛИКОВАЊЕ И МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Објекат је пројектован у духу градске архитектуре Београда са акцентом на употребљене материјале и боје. Објекат је стилски конципиран као објекат модерног духа са елементима традиционалног, па је и фасада планирана од савремених материјала, камен, стакло, алукобонд и савремене акрилне фасадне боје.

Ограде на фасади су од сигурносног стакла и inox профила.

У циљу постизања савременог обликовног израза на фасадама су предвиђени конструктивно-декоративни елементи од inox профила.

Приликом избора материјала водило се рачуна материјали буду савремени високо-отпорни материјали, проверене гаранције и карактеристика.

Спољна браварија је високо квалитетна, алимунитумска, вишекоморна, са термичким прекидом и минимално двослојним пакетом термопан стакла (у зависности од термичког прорачуна за постизање Б класе).

Унутрашња обрада

Зидови

Преградни зидови између станова и унутар станова су зидани, малтерисани и завршно обрађени глетовањем.

Плафони

Сви плафони су малтерисани машинским малтерима. Спуштени плафони су од гипс-картонских плоча према потребама обликовања и/или техничким и естетским захтевима.

Подови

Подови су усклађени према садржају и намени просторија.

У улазним зонама, холу и ходнику предвиђена је гранитна керамика или камена облога.

У купатилима је планирана гранитна керамика и плочице А класе. Керамика се поставља од пода до плафона, осим у кухињи где иде до висине од 150цм у зони кухињских елемената. На терасама је такође предвиђена гранитна керамика А класе, ласерски сечена. У осталим просторијама планиран је вишеслојни префабриковани паркет.

У гаражи је планиран бетонски под завршно обрађен посипом и премазима.

Улазна и унутрашња врата

Врата су противпровална блиндирана, отпорна на пожар, са металном конструкцијом и сигурносним бравама. Врата такође треба да испуњавају највише стандард за акустичну и термичку изолованост.

Висина унутрашњих врата је 240 цм, са класичним системом отварања, скривеним шаркама и магнетним бравама.

Санитарије

Санитарна опрема је А класе, wc шоље су конзолне са уградним водокотлићем, а умиваоници са украсним сифоном. Каде су класичне, туш каде са кабином, и "walk in shower" са подном сливном решетком и стакленом преградом по мери.

ИНСТАЛАЦИЈЕ

Објекат ће бити прикључен на градску инфраструктурну мрежу водовода, канализације, ЕДБ-а, ПТТ-а и кабловске телевизије и интернета. Грејање објекта је геотермално.

Инсталације су предмет посебних пројеката у поступку израде техничке документације и биће израђени на основу издатих техничких услова надлежних предузећа у поступку обједињене процедуре.

2.6. Услови за саобраћајне површине и паркирање

Урбанистичким пројектом поштован је концепт решења, као и ситуациони и нивелациони елементи постојеће уличне мреже.

Локација је повезана на градску уличну мрежу преко улице Јужни Булевар. У зони предметне локације, укупна регулација улице износи ~26,5м, од којих је коловоз ширине ~6,8м и ~10,3м, разделна трака ~1,6м и обострани тротоари ширине ~3,9м и ~4,0м.

Из улице Јужни Булевар, ауто лифтом се приступа гаражи у два подземна нивоа. Приступ је остварен са коте -0,60 (99,10мнв) преко упуштеног ивичњака и ојачаног тротоара, како би пешачки саобраћај остао у континуитету.

У два подземна нивоа објекта, на нивоу -2 (кота -6,20м/93,50мнв) и на нивоу -1 (кота -3,31м/96,39мнв), обезбеђене су површине за паркирање 10 возила према нормативу из Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд ("Сл. лист града Београда" бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17) и то:

- становање: 1,1ПМ/стану
- комерцијални садржаји:
1ПМ на 60м² НГП административног или пословног простора

Рекапитулација гаражних и паркинг места

намена	потребно ГМ	остварено ГМ
станови: 6 стамб. јединица	6,60	7
пословни простор: 204,30м ² НГП	3,40	3
укупно	10,00	10

Нивелација саобраћајних површина решена је у складу са постојећом нивелацијом саобраћајнице и планираном нивелацијом објекта.

Коловозни застор саобраћајних површина је од асфалт бетона, а оивичење коловоза и пешачких површина од префабрикованих бетонских ивичњака.

Приликом даљих фаза пројектовања придржавати се важећих прописа и норматива за ову врсту објеката.

Сви потребни елементи ситуације и нивелације дати су у графичким прилозима бр. 03, 04 и 05 "Регулационо нивелационо решење са аналитичко-геодетским елементима за обележавање – ниво -2, ниво -1 и ниво приземља" у Р 1:250.

На Сепарат саобраћајног решења, добијено је Мишљење Секретаријата за саобраћај, Сектор за планску документацију, Одељење за планску документацију, IV - 08 бр. 344.6-27/2019 од 02.04.2019. године.

3. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Планирана и постојећа инфраструктурна мрежа, као и планирани и постојећи прикључци објекта, приказани су у графичком прилогу бр. 08 "Скупни приказ инсталација" у Р 1:250.

3.1. Водоводна мрежа

За израду урбанистичког пројекта добијени су услови ЈКП БВиК – водовод, бр. Н/139 од 27.03.2019. године.

На основу добијених услова предметна локација припада I висинској зони београдског водоводног система.

У улици Јужни булевар постоји изграђена и у функцији водоводна мрежа од ливерногвозденог материјала пречника Ø200мм на коју ће се прикључити објекат преко планираног прикључка макс. Ø150мм.

За различите категорије потрошача предвидети раздвојене инсталације и посебне главне водомере (за санитарну воду стамбеног дела, за санитарну воду пословног дела, за против пожарну мрежу – спринслер и унутрашњу хидрантску мрежу, за топлотну подстанцију ...).

За сваку пословну јединицу предвидети и хоризонтални индивидуални водомер.

У даљој разради техничке документације, пројектовање водоводне мреже и прикључка радити у складу са условима и техничким прописима Београдског водовода добијеним у поступку издавања Локацијских услова.

3.2. Канализациона мрежа

За израду урбанистичког пројекта добијени су услови ЈКП БВиК – канализација, бр. О/85 од 04.03.2019. године.

Предметна локација припада Централном систему београдске канализације у делу на коме је заступљен општи систем канализације.

Планирани објекат се прикључује на постојећи улични силаз, опште канализационе мреже Ø315мм од ПВЦ материјала.

За повезивање интерне на градску мрежу пројектовати прикључак, са граничним ревизионим силазом и са заштитном каскадом од 60-300цм. Димензионисање извршити према хидрауличном прорачуну, а прикључак од ревизионог силаза до уличне канализационе мреже пројектовати са падом од 2-6%.

Воде из гараже које садрже уља и масти усмерити на таложнике и сепараторе пре упуштања у канализациону мрежу.

У даљој разради техничке документације, пројектовање канализационе мреже и прикључка радити у складу са условима и техничким прописима Београдске канализације добијеним у поступку издавања Локацијских услова.

3.3. Електроенергетска мрежа

За потребе израде урбанистичког пројекта прибављени су услови "ЕПС Дистрибуција" број 66398/1-19 од 23.05.2019. године.

За напајање планираног стамбеног објекта потребно је предвидети и обезбедити коридор за изградњу подземног нисконапонског вода потребне дужине, тип и пресека XP 00 – AS(J) 3 x150+70мм³ од будуће ТС 10/0,4.kV у објекту на адреси Јужни булевар бр. 27.

У даљој разради техничке документације, објекат прикључити на постојећу електроенергетску мрежу, у складу са важећим прописима и техничким условима које издаје "ЕПС Дистрибуција" добијеним у поступку издавања Локацијских услова.

3.4. ТТ мрежа

Услове за израду Урбанистичког пројекта издао је "Телеком Србија" – Дирекција за технику, Служба за планирање и изградњу мреже Београд, бр. 10398/2-2019 од 18.03.2019. године.

Предметна локација припада подручју ИС "Аутокоманда". Објекат се прикључује на планирану тк мрежу у улици Јужни Булевар. Према издатим условима, приступну тк мрежу реализовати GPON технологијом у типологији FTTH, полагањем приводног оптичког кабла до планираног објекта и монтирати одговарајућу тк опрему. На сувом и приступачном месту, у приземљу објекта обезбедити простор за смештај телекомуникационе опреме и у којем је потребно уградити оптички дистрибутивни орман и обезбедити завршавање унутрашњих тк инсталација.

За полагање приводног тк кабла, обезбедити приступ објекту путем приводне тк канализације. Од постојећег тк окна бр. 1023 до подземне гараже положити РЕНД цев 1xØ110мм. Условљене цеви тк канализације полажу се на прописаном растојању од других комуналних објеката и у складу са важећим прописима и нормативима за ове инсталације.

У даљој разради техничке документације, пројектовање телекомуникационе мреже и прикључка радити у складу са условима и техничким прописима ЈП "Телеком Србија" који ће бити добијеним у поступку издавања Локацијских услова.

3.5. Грејање објекта

У објекту су планиране геотермалне инсталације. Грејање и хлађење пословног и стамбеног простора се обезбеђује топлотним пумпама.

У даљој разради техничке документације, пројектовање ових инсталација радити у складу са техничким прописима и нормативима који важе за ову врсту инсталација.

4. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Унапређење енергетске ефикасности у зградарству подразумева континуиран и широк опсег делатности којима је крајњи циљ смањење потрошње свих врста енергије 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 што доприноси заштити природне околине, смањењу глобалног загревања и одрживом развоју земље, Закон о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18 и 31/19) уважава значај енергетске ефикасности објекта. Обавеза унапређења енергетске ефикасности објекта дефинисана је у фази пројектовања, извођења, коришћења и одржавања (члан 4). бр72/09, 81/09, 64/10-УС и 24/11, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14 и 83/18)

Енергетска ефикасност се постиже коришћењем ефикасних система грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење отпадне топлоте и обновљиве изворе енергије колико је то могуће. Битан енергетски параметар су облик и оријентација објекта који одређују његову меру изложености спољашњим климатским утицајима (температура, ветар, влага, осунчаност...).

Избором одговарајућег облика, оријентације и положаја објекта, као и одговарајућим избором конструктивних и заштитних материјала, може се постићи енергетска повољност објекта.

При пројектовању и изградњи планираних објеката применити следеће мере енергетске ефикасности:

- у обликовању избегавати велику разуђеност објекта, јер разуђен објекат има неповољан однос површине фасаде према корисној површини основе, па су губици енергије велики;
- оптимализовати величину прозора како би се смањили губици енергије, а просторије добиле довољно светлости;
- зеленилом и другим мерама заштитити делове објекта који су лети изложени јаком сунчевом зрачењу;
- груписати просторије сличних функција и сличних унутрашњих температура, нпр. помоћне просторије оријентисати према северу;
- планирати топлотну изолацију објекта применом термоизолационих материјала, прозора и спољашњих врата, како би се избегли губици топлотне енергије;
- користити обновљиве изворе енергије – нпр. користити сунчеву енергију помоћу стаклене баште, фото напонских соларних ћелија, соларних колектора и сл.

5. УСЛОВИ ЗА СЛОБОДНЕ И ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ И ОГРАЂИВАЊЕ

У складу са Планом, на предметној грађевинској парцели потрбно је обезбедити мин. 50% слободних и зелених површина, од којих је мин. 15% зелених површина у директном контакту са тлом, без подземних делова објекта.

Површину изнад гараже, ван габарита објекта, решити као "кровни врт" са прописном подлогом, изолационим слојем и слојем плодне хумусне земље дебљине мин. 30 цм.

Слободне површине парцеле, које нису под објектом и саобраћајним колским и пешачким површинама, озеленити садним материјалом високе биолошке и естетске вредности. Одговарајућом нивелацијом омогућити брзу евакуацију атмосферских вода ка најближем сливнику и обезбедити контролисано одводњавање.

Ограђивање према улици није дозвољено. Дуж слободних делова парцеле планира се ограђивање транспарентном оградом максималне висине 1,40м, тако да стубови

ограде буду на земљишту власника ограде. Парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле.

6. ЕВАКУАЦИЈА ОТПАДА

За одлагање комуналног отпада из планираног објекта, потребно је набавити два контејнере запремине 1100 литара, димензија 1,37x1,20x1,45м (1 контејнер на 800м² корисне површине за стамбени простор).

У одговарајућим нишама на нивоу -1 и -2, смештен је по један рециклажни контејнер.

У складу са важећом законском регулативом, потребно је обезбедити одговорно лице које ће у доба доласка комуналног возила за одвоз смећа, изгурати контејнер на слободну површину испред објекта ради пражњења и по обављеном послу, вратити их на почетну позицију.

7. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Са аспекта заштите културних добара и у складу са Законом о културним добрима ("Сл. гласник РС" бр.71/94) предметни простор није утврђен за културно добро, не налази се у оквиру просторне културно-историјске целине и не ужива статус добра под претходном заштитом.

Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошке остатке, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести Завод за заштиту споменика културе града Београда и да предузме мере да се налаз на уништи, не оштети и сачува на месту и у положају у коме је откривен (чл.109. Закона о културним добрима "Сл. гласник РС" бр.71/94).

Инвеститор је дужан да по чл.110. Закона о културним добрима ("Сл. гласник РС" бр.71/94) обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публикавање и излагање добра, до предаје добра на чување овлашћеној установи културе.

8. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

У зависности од статичких и грађевинских карактеристика објекта, фундирање се може извести директно, плитко или дубоко на шиповима.

У даљим фазама пројектовања, неопходно је извести детаљна инжењерско-геолошка истраживања, на основу којих ће се дефинисати дубина и начин фундирања. Сва истраживања урадити у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима ("Сл. гласник РС" бр. 88/11) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања ("Сл. гласник РС" бр. 51/96).

9. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Није дозвољена изградња која може на било који начин угрозити животну средину, сам објект или функције на суседним парцелама у функционалном, еколошком или естетском смислу.

У циљу заштите и унапређења животне средине, планирани објект ће бити комплетно инфраструктурно опремљен. У објекту се могу обављати само делатности које у редовним условима не загађују животну средину изнад дозвољених граница.

У даљој разради техничке документације планирати архитектонско грађевинске мере заштите од буке, претеране инсолације и ветра, прописану хидро и термоизолацију и планирати употребу адекватних изолационих и грађевинских материјала.

У подземним етажама намењеним паркирању возила предвидети систем принудне вентилације, систем за праћење концентрације угљенмоноксида, инсталације водовода и канализације, контролисано прикупљање запрљаних вода, њихов третман у сепаратору масти и уља, а пре упуштања у канализациони систем, као и одржавање и пражњење сепаратора, у складу са важећим прописима, нормативима и стандардима.

10. УСЛОВИ ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ИНВАЛИДНИХ ЛИЦА

Даљом разрадом урбанистичког пројекта, кроз израду техничке документације реализовати све мере предвиђене Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. гласник РС" бр. 22/15).

11. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА И ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА

У циљу прилагођавања потребама заштите од пожара и елементарних непогода планирана изградња биће извршена уз примену одговарајућих просторних и грађевинско-техничких решења, у складу са законском регулативом из те области.

У погледу потребних мера заштите од пожара придржавати се следећих нормативних аката:

- објект мора бити изведени у складу са Законом о заштити од пожара ("Сл. гласник РС" бр.111/09 и 20/15),
- објект реализовати у складу са Одлуком о условима и техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Сл. лист града Београда" бр.32/4/83) и Правилником о условима и техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Сл. лист РС" бр.58/12),
- објекту мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара ("Сл. лист СРЈ" бр.8/95),

- предвидети хидрантску мрежу, сходно Правилнику о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара ("Сл. лист СФРЈ" бр.30/91),
- објекат мора бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Сл. лист СФРЈ" бр.53/88, 54/88 и 28/95) и Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Сл. лист СРЈ" бр.11/96),
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству ("Сл. лист СФРЈ" бр. 21/90),
- реализовати објекат у складу са техничким препорукама СРПС ТП21,
- гаражу реализовати у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Сл. лист СЦГ" бр. 31/2005),
- објекат мора бити изведен у складу са Правилником о безбедности лифтова ("Сл. гласник РС" бр.101/10),
- системе вентилације и климатизације предвидети у складу са Правилником о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију ("Сл. лист СФРЈ" бр.87/93),

Ради заштите од потреса објекат реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Сл. лист СФРЈ" бр. 52/90). Све прорачуне сеизмичке стабилности заснивати на посебно израђеним подацима микросеизмичке реонизације.

Приликом изградње објекта применити потребне мере цивилне заштите људи и добара, у складу са Законом о изменама и допунама Закона о ванредним ситуацијама ("Сл. гласник РС" бр.93/12).

12. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

Урбанистички пројекат је урађен у складу са чл. 60. и 61. Закона о планирању и изградњи објеката ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/20) и представља основ за издавање локацијских услова.

Београд,
април 2020. године

Одговорни урбаниста,

Нада Поповић, диа