




УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

**ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
СПРАТНОСТИ 2По+Су+П+6+Пс, У УЛИЦИ НОВА 1-1, НА
КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ 5027/4 КО ЗВЕЗДАРА**



новембар, 2023. године

ПРЕДМЕТ:	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА СПРАТНОСТИ 2По+Су+П+6+Пс, У УЛИЦИ НОВА 1-1, НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ 5027/4 КО ЗВЕЗДАРА
ИНВЕСТИТОР:	„ТРИГАЛ ДЕВ“, ДОО Београд Косанчићев венац бр.4 Београд
ОБРАЂИВАЧ:	„МБ ВИНИНГ“ ДОО Београд Улица Ј. Бијелића бр.15, БЕОГРАД
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:	Зоран Мрваљевић, дипл. инж. арх. 
ДИРЕКТОР:	Марија Бабић 

	 5000152027547	ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА		Република Србија Агенција за привредне регистре
---	--	---	--	--

ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК

Матични / Регистарски број 21354180

СТАТУС

Статус привредног субјекта Активан

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма Друштво са ограниченом одговорношћу

ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име MB VINING d.o.o. Beograd-Voždovac

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА**Адреса седишта**

Општина Београд-Вождовац

Место Београд-Вождовац

Улица Јована Бијелића

Број и слово 15

Спрат, број стана и слово

Адреса за пријем електронске поште

Е- пошта mbviningdoo@gmail.com

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ**Подаци оснивања**

Датум оснивања 22.01.2018

Време трајања

Време трајања привредног субјекта Неограничено

Претежна делатност

Шифра делатности 7111

Назив делатности	Архитектонска делатност		
Остали идентификациони подаци			
Порески Идентификациони Број (ПИБ)	110475473		
Подаци од значаја за правни промет			
Текући рачуни	265-1750310001151-39 265-1000000202160-15		
Подаци о статусу / оснивачком акту			
Не постоји обавеза овере измена оснивачког акта	Датум важећег статута		
	Датум важећег оснивачког акта	18.01.2018	

Законски (статутарни) заступници			
Физичка лица			
1.	Име	Марија	Презиме Бабић
	ЈМБГ	2006978785617	
	Функција	Директор	
	Ограничење супотписом	не постоји ограничење супотписом	

Чланови / Сувласници			
Подаци о члану			
Име и презиме		Славиша Вуковић	
ЈМБГ		1906978810015	
Подаци о капиталу			
Новчани			
износ		датум	
Уписан: 100,00 RSD			
		износ(%)	
Сувласништво удела од		100,0000000000	

Основни капитал друштва	
Новчани	

износ	датум
Уписан: 100.00 RSD	



Регистратор: Милош Маглов



Дана 01.04.2019. године у 12:27:13 часова

Страна 3 од 3

РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 - испр., 64/10 - Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - Одлука УС, 50/13 - Одлука УС и 98/13 - Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19- др.закон, 9/20, 52/21, 62/23) и одредаба Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“ број 32/19), као

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

За израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта спратности 2По+Су+П+6+Пс, у Улици Нова 1-1, на катастарској парцели 5027/4 КО Звездара,

одређује се

Зоран Мрваљевић, дипл. инжењер архитектуре, бр. лиценце 200 1638 18

Пројектант: „МБ ВИНИНГ“ ДОО Београд, Улица Ј. Бијелића бр.15, Београд

Одговорно лице: Марија Бабић

Печат и потпис:



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "M. Babić".

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 - испр., 64/10 - Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - Одлука УС, 50/13 - Одлука УС и 98/13 - Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19- др.закон, 9/20, 52/21) и одредаба Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“ број 32/19),

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Зоран Мрваљевић, дипл. инжењер архитектуре, бр. лиценце 200 1638 18

ИЗЈАВЉУЈЕМ

да је Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта спратности 2По+Су+П+6+Пс, у Улици Нова 1-1, на катастарској парцели 5027/4 КО Звездара, урађен у свему у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 - испр., 64/10 - Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - Одлука УС, 50/13 - Одлука УС и 98/13 - Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19- др. закон, 9/20, 52/21, 62/23), одредбама Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“ број 32/19), Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе –град Београд (целине I-XIX) („Сл.лист град Београда“ број 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22 и 45/23) и Планом детаљне регулације Булевара краља Александра – Блок Д6 („Сл.лист града Београда“ број 4/09).

Зоран Мрваљевић, дипл. инжењер архитектуре, бр. лиценце 200 1638 18

Печат и потпис





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

Зоран С. Мрваљевић

дипломирани инжењер архитектуре
ЛИБ 10074066079

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1638 18



У Београду,
20. септембра 2018. године

ПОТПРЕДСЕДНИК
УПРАВНОГ ОДБОРА
ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ

Латинка Обрадовић
Латинка Обрадовић
дипл. грађ. инж.

Број: 02-12/2023-8946
Београд, 20.04.2023. године



На основу члана 14. Статута Инжењерске коморе Србије
("СГ РС", бр. 36/19) а на лични захтев члана Коморе,
Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Зоран С. Мрваљевић, дипл. инж. арх.
лиценца број

200 1638 18

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 за текућу годину, односно до 01.03.2024.
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске
коморе Србије



Председница Инжењерске коморе Србије

Марица М.
Марица Мијајловић, дипл. инж. арх.

РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 - испр., 64/10 - Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - Одлука УС, 50/13 - Одлука УС и 98/13 - Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19- др.закон, 9/20, 52/21, 62/23) и одредаба Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Сл. гласник РС“ број 96/23), као

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

За израду Идејног решења за изградњу стамбено-пословног објекта спратности 2По+Су+П+6+Пс, у Улици Нова 1-1, на катастарској парцели 5027/4 КО Звездара, одређује се

Александар Личина, дипл. инжењер архитектуре, бр. лиценце 300 5331 03

Пројектант: „МБ ВИНИНГ“ ДОО Београд, Улица Ј. Бијелића бр.15, Београд

Одговорно лице: Марија Бабић

Печат и потпис:



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Marija Babic".

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 - испр., 64/10 - Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - Одлука УС, 50/13 - Одлука УС и 98/13 - Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19- др.закон, 9/20, 52/21, 62/23) и одредаба Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Сл. гласник РС“ број 96/23),

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

Александар Личина, дипл. инжењер архитектуре, бр. лиценце 300 5331 03

ИЗЈАВЉУЈЕМ

да је Идејно решење за изградњу стамбено-пословног објекта спратности 2По+Су+П+6+Пс, у Улици Нова 1-1, на катастарској парцели 5027/4 КО Звездара, урађено у свему у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 - испр., 64/10 - Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - Одлука УС, 50/13 - Одлука УС и 98/13 - Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19- др. закон, 9/20, 52/21, 62/23), одредбама Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Сл. гласник РС“ број 96/23), Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе –град Београд (целине I-XIX) („Сл.лист град Београда“ број 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23) и Планом детаљне регулације Булевара краља Александра – Блок Д6 („Сл.лист града Београда“ број 4/09).

Александар Личина, дипл. инжењер архитектуре, бр. лиценце 300 5331 03

Печат и потпис





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

Александар С. Личина

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 905968710039

одговорни пројектант

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

Број лиценце

300 5331 03



У Београду,
04. децембра 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Лазовић

Проф. др Милош Лазовић
дипл. грађ. инж.

Број: 02-12/462920
Београд, 08.12.2022. године



На основу члана 14. Статута Инжењерске коморе Србије
("СГ РС", бр. 36/19), а на лични захтев члана Коморе,
Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Александар С. Личина, дипл. инж. арх.
лиценца број

300 5331 03

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

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио
обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 04.12.2023.
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске
коморе Србије



Председница Инжењерске коморе Србије

Марица М.
Марица Мијајловић, дипл. инж. арх.

САДРЖАЈ:
Насловна страна

Садржај

I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Извод из АПР-а
Решење о одређивању Одговорног урбанисте
Лиценца Одговорног урбанисте
Потврда о важности лиценце Одговорног урбанисте
Изјава Одговорног урбанисте

II ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. Увод
2. Правни и плански основ
3. Граница и обухват Урбанистичког пројекта
4. Постојеће стање
5. Намена површина - Услови изградње
6. Урбанистичко решење са нумеричким показатељима
7. Технички опис
8. Правила прикључења на саобраћајну мрежу
- 8.1 Јавни превоз
9. Начин прикључења на инфраструктурну мрежу
10. Услови за евакуацију отпада
11. Услови за озелењавање
12. Инжењерско геолошки услови
13. Кретање лица са посебним потребама у простору
14. Заштита непокретних културних добара
15. Заштита животне средине
16. Заштита од земљотреса и пожара
17. Смернице за спровођење

III ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

1. Шира ситуација на орто – фото снимку са границом урбанистичког пројекта
2. Партерно решење са основом приземља $P=1:500$
3. Регулационо-нивелациони план са основом крова $P=1:500$
4. Синхрон план $P=1:500$

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

Решење о одређивању Главног пројектанта
Лиценца Главног пројектанта
Потврда о важности лиценце Главног пројектанта
Изјава Главног пројектанта

1. Технички опис
2. Графички прилози

ДОКУМЕНТАЦИЈА

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ

СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА СПРАТНОСТИ 2По+Су+П+6+Пс, У УЛИЦИ НОВА 1-1, НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ 5027/4 КО ЗВЕЗДАРА

1. Правни и плански основ

Правни и плански основ за израду Урбанистичког пројекта налази се у:

- Закону о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 24/11 исправка, 64/10 - Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - Одлука УС, 50/13 - Одлука УС, 98/13 - Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23) – чл.60, 61, 62, 63
- Плану Генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX) („Сл. лист града Београда“ број 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23),
- Плану детаљне регулације Булевар краља Александра – Блок Д6 („Сл. лист града Београда“ број 4/09) – контактни план
- Правилнику о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“ број 32/19)
- Правилнику о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Сл. гласник РС“ број 96/23).

2. Повод и циљ израде Урбанистичког пројекта

Повод за израду Урбанистичког пројекта је условљеност из ПГР-а за спровођење локације изградом УП-а и захтева Инвеститора ТРИГАЛ ДЕВ доо, Косанчићев венац 4, из Београда за разраду локације и преузимања урбанистичко техничких података у циљу формирања планског основа ради пројектовања и изградње стамбено-пословног објекта.

3. Граница и обухват Урбанистичког пројекта

Границом Урбанистичког пројекта обухваћена је цела катастарска парцела 5027/4 КО Звездара до регулационих линија преузетих из Плана детаљне регулације Булевар краља Александра – Блок Д6 („Сл.лист града Београда“ број 4/09) око 1.827 m².

Граница пројекта графички је приказана на свим графичким прилозима.

Слика бр. 1 – Шири приказ локације на Орто-фото снимку



4. Постојеће стање

Предметна локација налази се на територији општине Звездара у Београду.

Слика бр. 2 – Шири приказ локације на Орто-фото снимку



Грађевинска парцела, односно катастарска парцела 5027/4 КО Звездара ГП налази се у блоку између Булевара краља Александра и Брачке улице, у залеђу Булевара краља Александра ка Миријеву. У оквиру блока заступљено је вишепородично становање са пословањем, као и појединачни комер-цијални објекти „ЛИДЛ“. Парцела која се наслања на Булевар краља Александра је неизграђена. У предметном блоку започета је трансформација изградњом нових

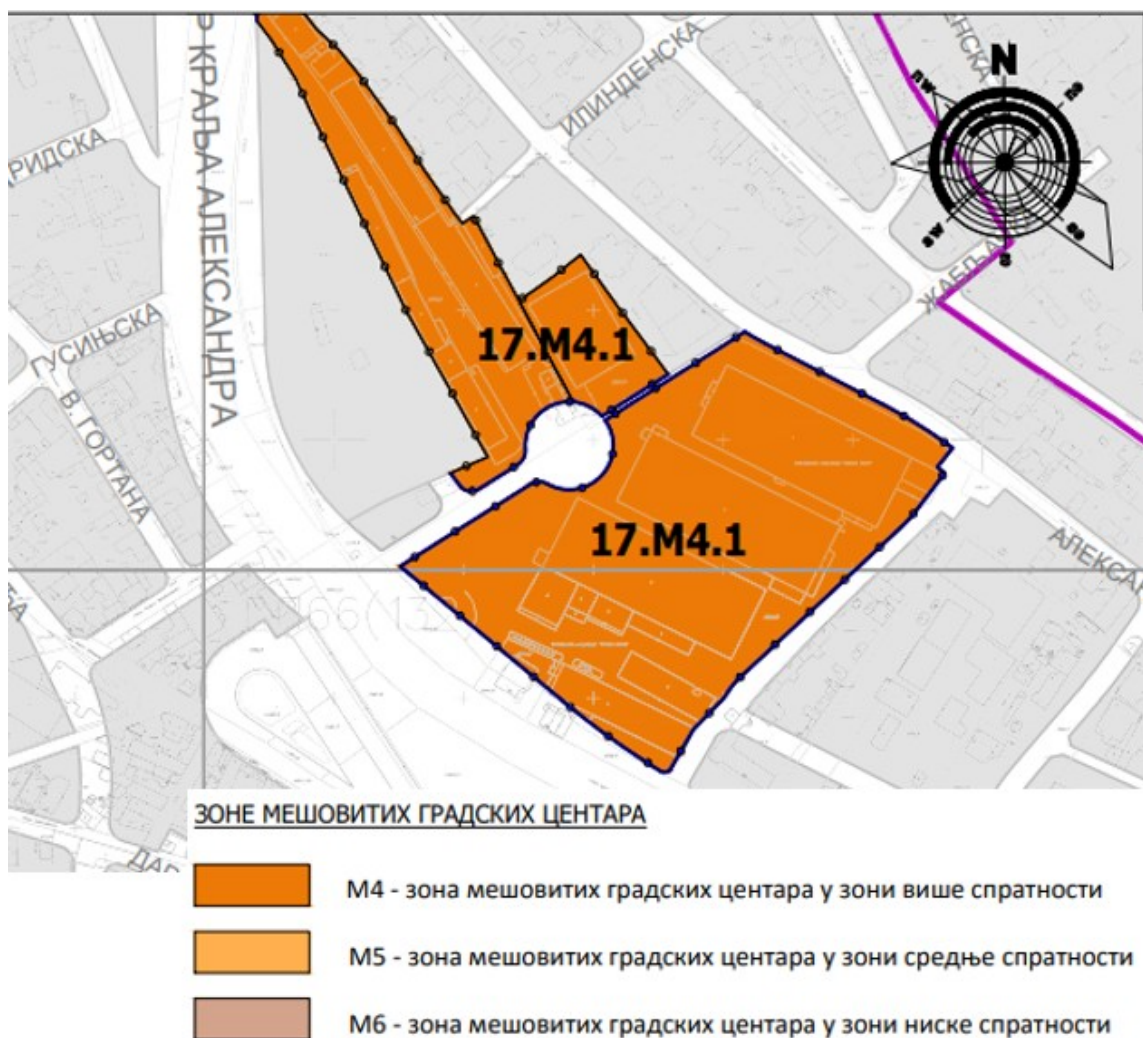
објеката. Применом дозвољених урбанистичких параметара планираних ПГР-ом и изградњом стамбено-пословног објекта на предметној ГП наставиће се започета трансформација блока.

5. Извод из ПГР-а

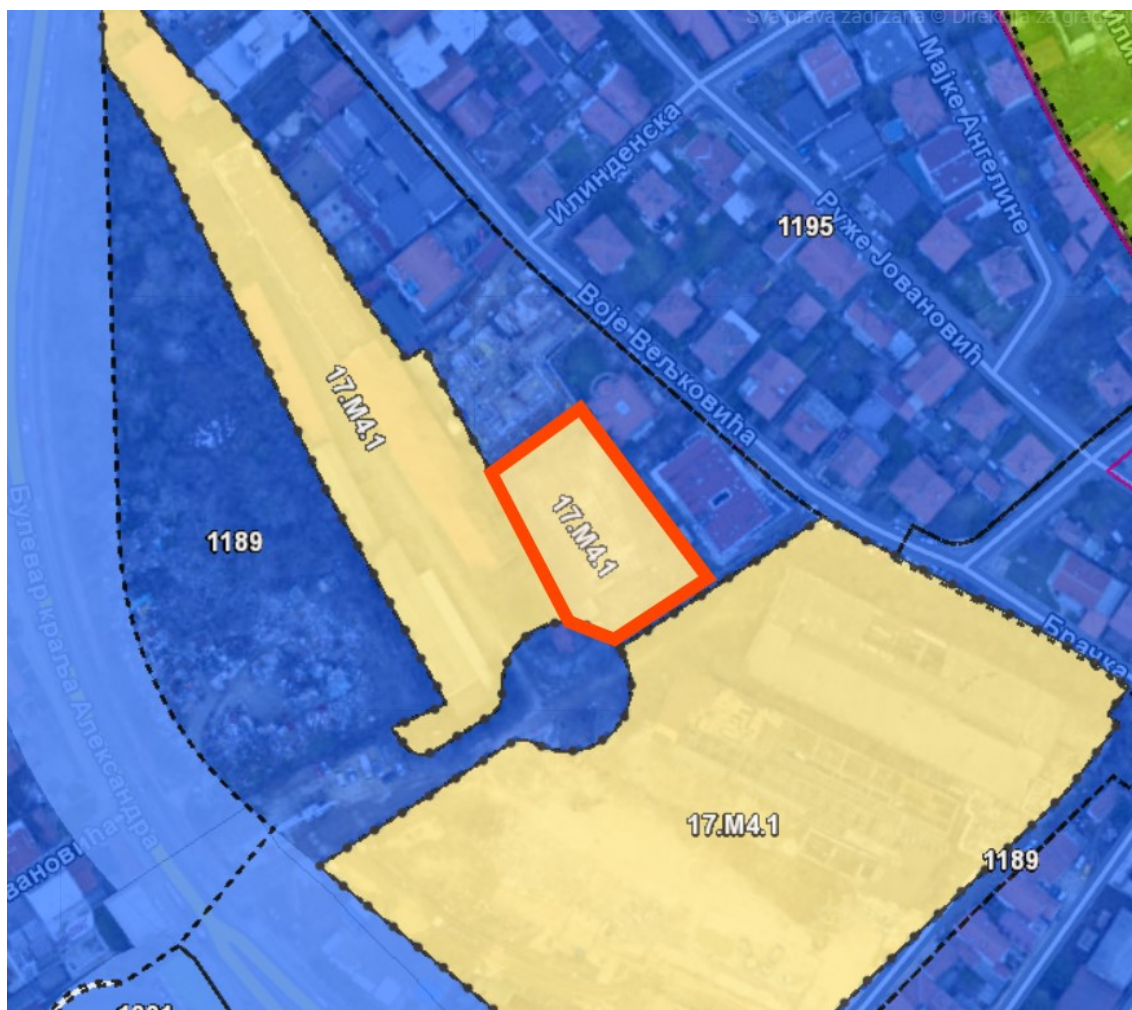
Према Плану Генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX) („Сл.лист град Београда“ 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23), предметна катастарска парцела налази се у оквиру целине XVII, зона 17.M4.1 за коју је предвиђено директно спровођење применом правила грађења ПГР-а.

Предметна парцела налази се у подручју које се спроводи непосредном применом правила грађења – израдом Урбанистичког пројекта.

Слика бр. 3 – Извод из ПГР-а - намена



Слика бр. 4 – Извод из ПГР-а – начин спровођења



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: 2500)

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	<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 објеката 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 објеката на парцели	<ul style="list-style-type: none"> на свакој грађевинској парцели гради се може градити и више објеката у оквиру дозвољених параметара и поштујући правила за растојања између објеката. није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката 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 20.0 m и минималну површину 500m² обавезан је непосредан приступ парцеле јавној саобраћајној површини
индекс заузетости парцеле	<ul style="list-style-type: none"> максимални индекс заузетости на парцели „З“= 50% изузетно у зони 16.М4.1 и 17.М4.1 у блоку између Саве Машковића, и Бебелове, максимални индекс заузетости на парцели „З“= 60% Максимални индекс заузетости угаоних објеката је увећан за 15%
висина објекта	<ul style="list-style-type: none"> максимална висина венца објекта је до 26.0m, а максимална висина слемена објекта је 30.0m, што дефинише максималну 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 објеката 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 објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и према бочним и задњом границом парцеле. У зони 17.М4.1 објекат је двострано узидан у односу на бочне границе парцеле у односу на регулациону линију објекат може бити удаљен од регулационе линије у складу са утврђеном регулацијом блока, минимално 5.0 m 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	<p>За објекте или делове објекта који су повучени од бочне границе парцеле важе следећа правила:</p> <ul style="list-style-type: none"> Минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6m) 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 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, 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. <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	<ul style="list-style-type: none"> растојање грађевинске линије планираног објекта према задњом

парцеле	<p>линији парцеле је минимално 1/2 висине објекта .</p> <ul style="list-style-type: none"> • изузетно мања растојања условљена специфичним обликом и пропорцијама парцеле и изградњом у непосредном суседству могу се утврдити детаљнијом разрадом. Мередавно је растојање од наспрамног објекта на суседној парцели. • За угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле и растојања од бочних суседних објеката.
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 највише коте приступне саобраћајнице, односно 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 40% . На парцели је потребно обезбедити: • 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 30 cm 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 уређаје 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 степени. • висина назитка поткровне етаже износи највише 1.60m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног

	<p>покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45 степени.</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 2.2m 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 1.5m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем. <p>Кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен</p>
услови за оградавање парцеле	<ul style="list-style-type: none"> према улици парцелу је дозвољено оградити ниском зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1.4 m уколико је ограда транспарентна изводи се тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<ul style="list-style-type: none"> објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топлотворну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије
инжењерскогеолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> Сва истраживања урадити у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Службени гласник РС бр. 88/11) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања (Службени гласник РС бр. 51/96).

За саобраћајнице са које се оставрује приступ планираним грађевинским парцелама дефинисана је и преузета регулација из важећег Плана.

6. Урбанистичко решење са нумеричким показатељима

У зони 17.М4.1 предвиђена је изградња двострано узиданих објеката. На предметној катастарској парцели планира се изградња стамбено - пословног објекта који је узидан ка катастарској парцели 5028/27 КО Звездара, као први (последњи) у низу. Прве суседне контактне парцеле су изграђене, а на њима су по типологији слободностојећи објекти, који се као такви задржавају. Постојећи објекти на парцели се уклањају. Реализацијом стамбеног објекта који је предмет УП-а започеће се замена дотрајалог и неуређеног грађевинског фонда предметног блока у складу са урбанистичким правилима из ПГР-а и усклађивањем са изградњом у суседству.

Табела упоредних параметара	Задато ПДР- ом	Остварено УП-ом
Намена парцеле	<p>Мешовити градски центри</p> <p>однос становање : пословање</p> <p>0 - 80% : 20% - 100%</p> <p>У приземљу планираних објеката обавезни су комерцијални садржаји</p>	<p>Стамбено – пословни објекат</p> <p>79%:21%</p> <p>Пословање у сутерену и приземљу објекта</p>
Компатибилне намене	<p>Становање</p> <p>Комерцијала</p> <p>Саобраћајне површине</p> <p>Површине за инфраструктурне објекте и комплексе</p> <p>Комуналне површине</p> <p>Јавне зелене површине и шуме</p> <p>Спорт</p> <p>Остале зелене површине</p>	<p>Становање</p> <p>Комерцијала – пословање</p>

Површина парцеле	За нове мин.500м ² за постојеће мин.150м²	1827м ²
Фронт парцеле	За нове мин 20м За постојеће мин.9м	12,4 м према саобраћајници 30,3м према пешачкој стази 1
Број објеката на парцели	може се градити и више објеката	1
Типологија	Двострано узидани	Једнострано узидан објекат с обзиром на то да је први (последњи) у низу. Прве контактне парцеле су по типологији слободностојећи објекти и као такви су изграђени.
Индекс заузетости подземних етажа	до 85% макс. 1,552.95 м ²	76% 1388,5м ² бруто
Индекс заузетости Бруто површина	50% Макс. 913.5м ²	40,7% 743,6 м ²
Висина венца објекта	26 м	25,90м (+247,70)
Висина слемена	30 м	Висина венца изнад надзидка крова 28,40 (+250,20)
Висина венца Пс	Мах.3,5м изнад коте венца објекта	Остварено 2,5м
Кота приземља	За објекте који нису на регулацији максимална кота приземља је за 1.6м у односу на коту приступне саобраћајнице	Кота приступне пешачке саобраћајнице на месту приступа +224,00 Кота приземља +224,95 (0,95м) Кота сутерена +221,80 (-2,2м)
Спратност	П+6+ПС	2По+Су+П+6+Пс
Положај грађевинске линије	5.0м од регулационе линије, или у складу са постојећом грађевинском линијом у блоку	5.0м од регулационе линије
Удаљење од бочних граница парцеле	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	Објекат је једнострано узидан на бочној граници ка кп 5028/27 КО Звездара, у контактної ширини од 8,58м, с обзиром на то да је последњи у низу. Према бочној граници са кп 5026/4 и 5026/ 1 КО Звездара планиран је на удаљењу од 8,63м од бочне границе парцеле, што је веће од 1/3 висине објекта (8,31м)
Растојање објекта од бочног суседног објекта	Минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочног суседног објекта је 0 м. минимално растојање објекта са отворима помоћних и пословних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6 м) од бочног суседног објекта у овој зони је 1/3 висине вишег објекта, минимално растојање објекта са отворима стамбених	Према бочном суседном објекту на кп 5026/4 и 5026/1 остварено је растојање веће од 1/2 висине објекта. Објекат је на удаљењу од 15,36м што је више од половине висине вишег објекта (12,46м)

	просторија на бочним фасадама, од бочног суседног објекта у овој зони је 1/2 висине вишег објекта,	
Растојање од задње границе парцеле	растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој граници парцеле је минимално 1/2 висине објекта	Према задњој граници парцеле остварено је растојање веће од од 1/2 висине објекта. Кота терена суседне парцеле је 225.57 а кота висина објекта је 247.70, што значи да је потребно $22.13/2=11.06$, а пројектом је остварено растојање од 11.90 метара
Однос становање:пословање	Макс 80% : минимално 20%	79%:21%
Број ПМ	<ul style="list-style-type: none"> 1,1ПМ/ 1 стан 1ПМ/60м² НГП пословног простора 	68 ПМ 18 86ПМ укупно
Слободне површине на парцели	40% - 740,80м ²	48% - 890,00м ²
Зелене површине у директном контакту са тлом	15% (274м ²)	17% - 390м ²
Укупна БРГП (надземно)	Није дефинисано	6675.60м ²
Укупна БРГП (подземно)	Није дефинисано	2,773.4 м ²
Укупно БРГП	Није дефинисано	9.449,00м ²
Број функционалних јединица	Није дефинисано	62 стана 14 пословних апартмана 2 локала

План нивелације и регулације урађен је у складу са стеченим урбанистичким обавезама, као и у складу са ситуацијом на терену, површинама и димензијама парцеле.

Хоризонтална регулација

Хоризонтална регулација дефинисана је регулационим и грађевинским линијама и приказана је на графичком прилогу бр.3 – Регулационо нивелационо решење – основа приземља Р=1:500

Грађевинска линија утврђена је ПГР-ом и то:

- 5,0м од регулационе линије улице Нова 1-1,
- 5,0м од регулационе линије пешачке саобраћајнице - стазе

Висинска регулација

Висина венца објекта дефинисана је у складу са правилима ПГР-а.

Остварена висина венца је +26 м (247,70мнв) од нулте коте (221,70мнв).

Кота сутерена је узета као кота 0.00 (221.80 м) а нулта кота је на -0,10 (221.70)

Горња, виша приступна кота терена са јавне пешачке комуникације је на апсолутној коти 224,00.

Кота приземља објекта је постављена на +95цм од те приступне коте а на коти 224,95.

Кота приступног тротоара као и кота колског улаза су 219,00мнв.

Висинска регулација приказана је на графичком прилогу бр.4 – Регулационо нивелациони план са основом крова Р=1:500

Нивелација

Нивелационо решење дефинисано је нивелетама околних саобраћајница, односно котама терена.

Коте нивелета улаза у објект уклађене су са нивелацијом улица око комплекса.

Улаз је планиран са Нове 1-1 која је дефинисана кружном окретницом са које се остварује приступ парцели и колски приступ објекту.

7. Технички опис

ОПИС ПЛАНИРАНОГ РЕШЕЊА

Катастарска парцела која је предмет Урбанистичког пројекта је површине 1.827,00м²

Парцела има директан колски приступ на саобраћајницу Нова 1-1 која је регулационе ширине од 6,0 до 9,0м у делу са ког се приступа локацији и припада секундарној уличној мрежи.

Предвиђена локација за изградњу на кп 5027/4 КО Звездара налази се у зони изнад раскрснице Булевара краља Александра и Устаничке улице.

Предвиђени објект је пројектован као једнострано узидан и то ка парцели 5028/27 и постављен на задатим грађевинским линијама ка јавним површинама на парцелама 21912 и 5027/10, тј. на 5,0 метара удаљења од регулационих линија које се поклапају са границама парцела јавних површина. Бочне стране објекта су на удаљењима од трећине висине објекта (860цм) а ка задњој парцели (кп 21879) објект је постављен на удаљењу од половине висине објекта (1300цм).

Пешачки улаз у етажу сутерена, који је уједно и приступ стамбеном делу објекта налази се на апсолутној коти 221,00 до које се долази широким степеништем са тротоара кружног тока, односно са јавне пешачке саобраћајнице. У том делу је омогућен и један од приступа пословном делу, са раздвојеним улазом ка засебном степенишном простору пословног дела. На вишем делу, са приступом из бочне јавне пешачке комуникације налази се улаз само у пословни део објекта, са апсолутне коте од 224,00 а који је на етажи приземља.

Пословање у сутерену има предвиђена два локала којима се приступа директно са пешачке јавне површине и пет пословних апартмана.

Од првог до повученог спрата предвиђене су стамбене јединице различитих површина.

Висина објекта је, с обзиром да је грађевинска линија повучена у односу на регулациону, одређена као одстојање од нулте коте до висине ограде повучене етаже а објект је предвиђен са равним кровом и повученом етажом као највишој етажи.

Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта у равни фасадног платна према приступном делу, што је приказано у графичком делу пројекта и она је на апсолутној коти од 221.70.

Висина објекта је дозвољених 26 метара у односу на нулту коту, тј.247.70, што омогућава формирање спратности Су+П+6+Пов.спрат.

С обзиром на велике денивелације терена и насипе који су временом формирани на плацу, ка суседној парцели 5026/4 је предвиђено каскадно нивелисање у складу са постојећим котама

терена.

У објекту је предвиђено укупно 2 локала и 14 пословних апартмана као и 62 стана. Укупан преглед површина дат је у нумеричком делу пројекта.

Приступ локацији је са новопроектване изграђене саобраћајнице 1-1 из Булевара која долази до кружног тока са кога је и предвиђен главни колски и пешачки улаз у објекат.

Због врло специфичног облика парцеле који једним мањим делом излази на јавну саобраћајну површину ка кружном току, а другим делом ка јавној површини пешачке комуникације која иде од кружног тока ка Брачкој улици, улази у објекат су постављени и са пешачке јавне површине и са кружног тока. Предвиђене су две засебне гараже, средње величине (од 400-1500м²) са засебним улазом/излазом. У једну гаражу се улази директно са кружног платоа а у другу путем рампе а са улазом такође са кружног тока као јединог приступа са саобраћајне површине.

У нивоу кружног тока налази се и један пешачки улаз, чиме је омогућен директан улаз до комуникационог језгра за кориснике са специјалним потребама.

ОБЛИКОВАЊЕ И МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Предложеним решењем објекта сугерише се урбани карактер. Тежећи одмереном архитектонском изразу, без претензија ка обликовном, естетском и колористичком истицању у постојећем контексту, решењем се предлаже архитектонска композиција сачињена од јасних и сведених форми. Са волуменом планираног објекта, предложена архитектонска композиција користи чист архитектонски израз, јасно читљиве пропорцијске односе и просторну неутралност у локалном амбијенту.

Предвиђени материјали за изградњу објекта су класични опекарски производи – пуна опека и гитер блок са армирано бетонским таваницама, стубовима и гредама.

Изразак на кров је омогућен путем кровног отвора којем се приступа пењалицама из заједничке комуникације у повученој етажи.

На нивоу од првог спрата у делу ка суседној јавној парцели 5027/10, предвиђени су препусти од 40-90цм у односу на грађевинску линију.

Главно степениште има спољни прозор са парапетом од 1,80 метара чиме је омогућено природно осветљење и вентилација.

Објекат је пројектован у складу са Информацијом о локацији, правилима грађења из ПГР-а за третирану зону, програмских захтева Инвеститора, као и свих важећих Правилника за пројектовање стамбено-пословних објеката.

8. Правила прикључења на саобраћајну мрежу и паркирање

Саобраћајна повезаност локације са градском мрежом се остварује преко постојеће улице Нова 1-1 која је регулационе ширине око 9.0м

Паркирање је решено на два нивоа подземних етажа. Колски приступ подземној гаражи је планиран директно из ул. Нова 1-1 која је двосмерна са окретницом на крају преко упуштеног ивичњака и ојачаног тротоара.

Са јавне сервисне саобраћајнице Нова 1-1 се формирају два колска улаза/излаза који чине приступ гаражама. Колски улази су раздвојени дирекционим острвом који каналише токове кретања возила и повећава безбедност.

На нивоу подрума 2 смештено је 43 паркинг места, којима се приступа са кружног тока рампом која је већим делом наткривена и са падом од 15%, где су у делу који је откривен предвиђени грејачи. У подруму 2 предвиђени су и електрични пуњачи.

На нивоу подрума 1 предвиђено је 43 паркинг места, електрични пуњачи као и остава за бицикле. Приступ подруму 1 је директно са јавне сервисне саобраћајнице.

Укупно је пројектовано 86 паркинг места у две етаже.

Капацитети за смештај возила одређени су према следећим нормативима из ПГР-а:

- становање: 1,1 / стамбена јединица
- пословање: 1ПМ на 60м² НГП административног или пословног простора

Пројектом су предвиђене 62 стамбене јединице – 62 стана x 1.1ПМ/стан = 68,20ПМ односно потреба за паркирањем стамбеног дела је **укупно 68 паркинг места.**

Пројектом је предвиђено 1105,60 м² пословног простора – 1105,60м²:1ПМна 60м² =18,42ПМ, односно потреба за паркирањем пословног дела је **18 паркинг места.**

Укупно потребан и остварен капацитет подземних гаража износи 86 ПМ.

Сва паркинг места су пројектована према стандардима SRPS.U.S4.234, димензија 2.5м x 5.0м, са комуникацијом ширине 6.0м без препрека у складу са препорукама Секретаријата за саобраћај.

За лица са посебним потребама обезбеђено је 5% од укупног броја паркинг места – 4 и то П 77 и П78 у гаражи 2 и П32 и П33 у гаражи 1, димензија за удвојена месата 2,20 – 1,50 – 2,20, укупне ширине 5,90 метара.

За бицикле је предвиђена посебна просторија у гаражи 1, у нивоу улице, површине 15,40м за смештај 20 бицикала.

Електропуњачи су предвиђени код гаражних места 39, 40 и 41 у гаражи 1, као и код места 84, 85 и 86 у гаражи 2, где због дубине паркинг места не заузимају и не сметају паркираним возилима.

За предметни Урбанистички пројекат прибављени су и имплементирани услови Секретаријата за саобраћај, Сектор за планирање саобраћаја и урбану мобилност, Одељење за планирање саобраћаја IV-08 бр. 344.6-625/2023 од 07.08.2023 године, а на предложено саобраћајно решење прибављено је и позитивно Мишљење Секретаријата за саобраћај IV-08 бр. 344.6-172/2023 од 11.10.2023 године.

8.1 Јавни превоз

За предметни Урбанистички пројекат прибављени су услови од Секретаријата за јавни превоз, XXXIV – 03 бр. 346.8-49/23 од 15.08.2023.године

Секретаријат за јавни превоз не планира промену траса постојећих линија као ни успостављање нових линија јавног превоза и њихово вођење предметним простором. Нема посебних услова који се односе на изглед на предметној локацији.

9. Правила прикључења на техничку инфраструктуру

Нови објекат се прикључује на техничку инфраструктуру у складу са прибављеним условима надлежних организација

Предвиђено је опремање предметног подручја свом неопходном инфраструктуром. Нови објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.

Планирани инфраструктурни водови предвиђени су у оквиру регулације јавних саобраћајних површина.

Правила прикључења на инфраструктурну мрежу биће прецизно дефинисана кроз израду идејног решења и локацијских услова.

Планирана и постојећа инфраструктура, као и планирани и постојећи прикључци објекта приказани су на графичким прилогу број 5 „Синхрон план“.

9.1. Водовод

Предметна локација припада II висинској зони снабдевања Београда водом, где је на ситуационом плану постојеће водоводне мреже (из ГИС-а).

Комплекс прикључити на јавну водоводну мрежу преко водомерног шахта према условима и уз сагласност надлежне комуналне куће. Тачно место прикључења дефинисаће се даљом разрадом техничке документације.

Водомер поставити у водомерно склониште на 1.5 m унутар регулационе линије, односно у посебан метални орман-нишу (ако је водомер у објекту), који је смештен са унутрашње стране на предњем спољњем зиду до улице.

За потребе изградње предметног објекта може да се предвиди прикључење на нову мрежу у саобраћајници Нова 1-1 кружног тока.

Предвиђене су следеће количине потребне воде:

$Q_{\text{сан.потр.}} = 5,0 \text{ l/s}$

$Q_{\text{ПП хидр.мреже}} = 7,5 \text{ l/s}$

$Q_{\text{спринклерских инсталација}} = 17 \text{ l/s}$

Најближа одговарајућа водоводна мрежа је Ø150мм у улици Нова 1 (кружни ток).



Максимални пречник прикључка са водоводне мреже Ø150мм је Ø100мм са мреже Ø200мм је Ø150мм.

Снабдевање потрошача водом је са планираних цевовода минималног пречника Ø150 мм смештених у оквиру регулације постојећих и планираних саобраћајница, који се прикључују на одговарајуће постојеће и планиране цевоводе на разматраном подручју тако да се формира прстенаста мрежа.

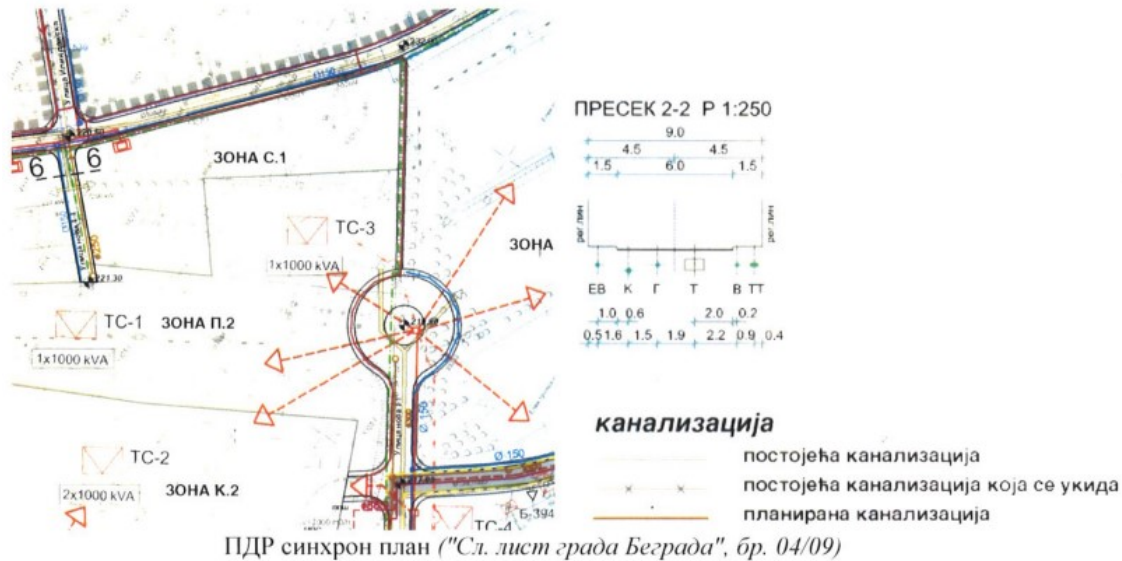
За различите категорије корисника предвидети раздвојене инсталације и посебне главне водомере (за санитарну воду стамбеног дела, за санитарну воду пословног дела-локале, за противпожарну воду – хидрантску мрежу и спринклер инсталације). За сваку пословну јединицу, локал предвидети и хоризонталне индивидуалне водомере.

Пројекте уличне водоводне мреже и прикључака радити према техничким прописима и важећим стандардима Београдског водовода а према Условима ЈКП „Београдски водовод и канализација“ А/634/2023 од 08.08.2023. год.

На графичком прилогу *бр.5 Синхрон план Р=1:500* приказан је оријентациони прикључак водоводне мреже.

9.2 Канализација

Канализација на подручју на коме се налази предметне парцеле, припада Централном канализационом систему где је заступљен општи систем канализације. Предметна територија припада „Мокролушком сливу“- подсливу „Дубоког потока“. Испред предметне парцеле у улици Нова 1-1, постоји општи канал ОПП 315мм.



Планиране количине воде су:

- фекалне воде $Q=16,50\text{l/s}$
- кишне воде $Q=17,10\text{l/s}$.

Објекат прикључити директно на постојећи ревизиони силаз на општој канализацији у улици Нова 1-1 – нопшти канал ОППЗ15мм.

Прикључак од ревизионог силаза па до канализационе мреже пројектовати падом од 2% до 6% управо на улични канал искључиво у правој линији без хоризонталних и вертикалних ломова.

Уколико није могуће гравитационо одвођење вода из дела објекта, предвидети њихово препумпавање, тако да се пројектује шахт за умирење за прелазак на течење са слободном површином у парцели пре ГРС.

Прикључење делова објекта који испуштају воде са садржајем уља, масти, бензина итд., врши се преко таложника и сепаратора (одвајача) масти и уља пре ГРС.

Гранично ревизионо окно, које треба да буде приступачно за одржавање, пројектовати унутар регулационе линије и у истом извршити каскадирање (висинска разлика чија је минимална вредност 60цм а маскимална 300цм)..

Пројектовање и извођење уличне канализационе мреже је у надлежности Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда.

Планирани објекат ће се прикључити на планирану канализациону мрежу у складу са условима ЈКП „Београдски водовод и канализација“ бр. Д 287/23 од 07.08.2023. На графичком прилогу бр.5 Синхрон план $P=1:500$ приказан је оријентациони прикључак канализационе мреже.

9.3. Електро мрежа:

За потребе прикључења предметног објекта на дистрибутивни систем ел.енергије неопходно је изградити ТС 10/0,4 kV снаге трансформатора 2x1000 kVA капацитета 2x1000 kVA и кабловске водове 10 kV за њено уклапање у постојећу мрежу 10 Кв с обзиром на то да нема довољно капацитета у постојећој мрежи.

Прикључење на мрежу радити сходно законским прописима, пројектним и урбанистичким условима, као и правилима струке, а све у складу са условима „ЕДС“ бр. 80110, БМ,39/22, 3524/23 од 08.08.2023.године.

На графичком прилогу бр.5 Синхрон план Р=1:500 приказан је оријентациони прикључак електродистрибутивне мреже.

9.4 ТТ мрежа

Предметна локација припада подручју МСАН Илиденска 10 кабл 2.

Објекат прикључити у складу са условима „ТЕЛЕКОМ СРБИЈА“ а.д. бр. 360537/1-2023 од 05.09.2023. године.

Положај постојеће и планиране ТТ мреже и оријентациони прикључак приказани су на графичком прилогу бр. 5 Синхрон план Р=1:500.

9.5. Топловодна мрежа

Положај

Предметна локација припада дистрибутивном систему :

Грејно подручје – ТО Коњарник; Магистрала – М2

За планирани објекат постоји могућност прикључења на систем даљинског грејања са постојећег дистрибутивног топловода ф168.3/250 у улици Владимира Гортана или са постојећег дистрибутивног топловода пречника ф219.1/315, а након изградње недостајуће инфраструктуре у складу са важећим планским документом и изградњом прикључног топловода до места предвиђеног за подстаницу.

У складу са ПДР-ом Булевара краља Александра – Блок Д6 предвиђена је изградња топловода пречника ф168.3/250 дуж Булевара краља Александра и даље према предметној локацији са редукцијом на пречник ф139.7/225.

Прикључење објекта на топлификациону мрежу је индиректно преко предајне подстанице у објекту. Просторију за подстаницу предвидети у подрумској (техничкој) етажи у делу објекта најближе постојећем топоводу.

Услови Београдских електрана број РИ 59930/23 од 28.08.2023.

Положај мреже и оријентациони прикључак приказани су на графичком прилогу бр. 5 Синхрон план Р=1:500.

10. Услови за евакуацију отпада

За евакуацију комуналног отпада из планираног објекта на предметном простору, предвиђена је у северозападном делу парцеле избетониране нише за постављање 4 контејнера запремине 1,1м³ и габ. димензија: 1,37х1,20х1,45м, у потребном броју који се одређује помоћу норматива: 1 контејнер на 800м² корисне површине сваког објекта појединачно. Ручно гурање контејнера обавља се по равној подлози, без степеника, са нагибом до 3% и износи максимум 15м од места за њихово постављање до комуналног возила. Обезбеђен је саобраћајни приступ за комунална возила габарита димензија 8.60м х 2,50 х 3,50м, са осовинским притиском од 10 тона и полупречником окретања 11,00м.

Приступна саобраћајница до локације судова за смеће је 3,5м за једносмерни пролаз или 6,0м – за двосмерни саобраћај, са нагибом до 7%.

У контејнере се одлаже само отпад састава као кућно смеће, док се остали отпад депонује у специјалне судове који се празне према потребама инвеститора и склопљеном уговору са ЈКП „Градска чистоћа“. Прорачун потребног броја контејнера, као и њихов положај на локацији урађен је у свему према условима ЈКП „Градска чистоћа“ бр. 10925/2 од 02.08.2023.године.

11. Услови за озелењавање

Постојеће стање

На локацији која је предмет Урбанистичког пројекта нема јавних зелених површина које су у надлежности ЈКП „Зеленило Београд“.

Услови

Колске прилазе ка парцели потребно је ускладити са позицијом дрворедних стабала.

У складу са правилима грађења датим у планском документу и Условима ЈКП „Зеленило Београд“, услови за слободне и зелене површине су следећи:

- Минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 40% (остварено УП-ом 48% - 890m²).
- Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 15% (остварено УП-ом 17% - 390m²)

Трасе инсталација ускладити са позицијом високе вегетације тако што ће се обезбедити прописана међусобна растојања која износе за:

- водовод 1,5м,
- канализацију 2,5-3,0м,
- гасовод 2,0 – 2,5м,
- тт 1,5 – 2,0м,
- електроинсталације 1,5м,
- топловод 2,0 – 2,5м.

Растојања се рачунају од ивице рова до ивице дебла.

Планиране зелене површине уређују се партерно, са травњацима и ниском вегетацијом. Њихова примарна функција је физичко и визуелно разграничење од суседних намена.

12. Инжењерскогеолошки услови

На бази инжењерскогеолошке реонизације, а за потребе планирања простора у оквиру Плана генералне регулације извршена је категоризација терена. Тако су издвојене четири категорије у оквиру којих су издвојени рејони.

Новопланирани објекат у рејону IIA2 - планирана изградња захтева примену адекватних мера заштите што због високог нивоа подземне воде или због нагиба падине.

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 („Службени гласник РС“ бр. 88/11) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања („Службени гласник РС“ бр. 51/96).

13. Кретање лица са посебним потребама у простору

При пројектовању предметног објекта примењене су Законом предвиђене мере и решења које омогућавају лицима са посебним потребама у простору неометано и континуално кретање како у комплексу тако и приступ објекту, а у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, бр. 22/15). За вертикалну комуникацију у објекту, поред степеништа предвиђен је путнички лифт.

Предпростор испред лифта је адекватне ширине за кретање лица са посебним потребама.

Прилаз објекту је у нивоу улице, односно тротоара; Елементи приступачности кретања унутар стамбеног објекта такође задовољавају стандарде из Правилника, тј. предвиђен је простор минималних димензија 150x150cm; Сва врата у објекту су мин.ширине 80cm.

На нивоу подземних етажа планирана су 4 паркинг места за лица са посебним потребама.

14. Заштита непокретних културних добара

Са аспекта заштите културних добара и у складу са Законом о културним добрима ("Службени гласник РС", број 71/94) простор у оквиру предметног подручја није утврђен за културно добро, не налази се у оквиру просторне културно-историјске целине, не ужива претходну заштиту, не налази се у оквиру претходно заштићене целине и не садржи појединачна културна добра, нити добра под претходном заштитом.

У циљу заштите и очувања могућих археолошких налаза, уколико се приликом извођења земљаних радова у оквиру границе Урбанистичког пројекта наиђе на археолошке остатке или друге покретне налазе обавеза Инвеститора и извођача радова је да одмах, без одлагања прекине радове и обавести Завод за заштиту споменика културе града Београда и да предузме мере да се налаз не уништи, не оштети и сачува на месту и у положају у коме је откривен. Инвеститор је дужан да по чл. 110. Закона о културним добрима, обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публиковање и излагање добра до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите.

15. Заштита животне средине

Планирани супермаркет пројектоваће се и изградити у складу са важећим нормама и стандардима за ту врсту објеката а нарочито:

- општим и посебним санитарним мерама и условима прописаним Законом о санитарном надзору („Сл. гласник РС“ бр. 125/04)
- одредбама Закона о безбедности хране („Сл. гласник РС“ бр. 41/09)

У циљу спречавања односно смањења утицаја планираног супермаркета на чиниоце животне средине, у току његове изградње и коришћења предвидети:

- прикључење објекта на постојећу комуналну инфраструктуру,
- централизован начин загревања објекта,
- сепаратно, тј. одвојено прикупљање условно чистих вода (са кровних и слободних површина/пешачких комуникација) и отпадних вода (зауљених вода са саобраћајних и манипулативних површина, укључујући и паркинг површине, отпадних вода из дела објекта намењеног припреми хране – пекаре и др. и санитарних отпадних вода.
- изградњу саобраћајних и манипулативних површина од водонепропусних материјала отпорних на нафту и нафтне деривате и са ивичњацима којима се спречава одливање воде са истих на околно земљиште приликом њиховог одржавања или за време падавина.
- потпуни контролисани прихват зауљене атмосферске воде са свих наведених површина, њихов предtretман у сепаратору масти и уља пре упуштања у градску канализацију.
- квалитет отпадних вода који се, након третмана у сепаратору, контролисано упушта у реципијент мора да задовољава критеријуме прописане Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник

РС", бр.67/11, 48/12 и 1/16); учесталост чишћења сепаратора одредити током његове експлоатације и организовати искључиво преко овлашћеног лица. - коришћење природних расхладних флуида (угљоводоника, воде, ваздуха) NH₃(R171) и CO₂(R744) у хладњачама,

- у случају да то није могуће тј. да се у хладњачама може користити искључиво фреон обавеза је коришћење фреона из групе HFC (R134a, R404a, R407c, R410a)
- успостављање зеленог заштитног појаса око планираног комплекса, где год је то могуће избор садног материјала извршити у складу са његовом функцијом,
- засену планираних паркинг места, садњом дрворедних садница високих лишћара,
- услове за континуиран рад објекта, у току редовног рада и у случају нестанка електричне енергије уградњом дизел агрегата одговарајуће снаге; размотрити могућност коришћења агрегата на биодизел или гас;

Обезбедити одговарајуће просторије и услове за смештај дизел агрегата.

Трафостаницу, пројектовати и изградити у складу са важећим нормама и стандардима прописаним за ту врсту објекта.

У циљу заштите од буке применити грађевинске и техничке мере у радној средини и у околини објекта: одговарајуће грађевинске и техничке мере за заштиту од буке којима се обезбеђује да бука коју емитују уређаји и опрема из техничких просторија планираног објекта не прекорачује прописане граничне вредности у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС", бр.36/09 и 88/10) и Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методма за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Службени гласник РС", број 75/10), а која износи 65 dB (A) за дан и вече и 55 dB (A) за ноћ, - одговарајуће техничке услове и мере звучне заштите помоћу којих ће се бука у планираном објекту супермаркета, свести на дозвољени ниво, а у складу са Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Акустика у зградарству) СРПС У.Ј6.201:1990: 7.

Приликом планирања објекта обезбедити ефикасно коришћење енергије, узимајући у обзир микроклиматске услове локације, положај и оријентацију објекта као и могућност коришћења обновљивих извора енергије а кроз следеће услове: правилно обликовање предметног објекта, при чему треба избегавати превелику разуђеност истог, коришћење фотонапонских соларних ћелија и соларних колектора на кровним површинама и одговарајућим вертикалним фасадама, правилан одабир вегетације, а у циљу смањења негативних ефеката директног и индиректног сунчевог зрачења на објекат као и негативног утицаја ветра;

Прикупљање, привремено складиштење и одвожење отпада обезбедити простор у оквиру предметне парцеле на водонепропусним површинама и на начин којим се спречава његово расипање: отпадних материја које имају карактеристике штетних и опасних материја у складу са важећим прописима из ове области, органског отпада, укључујући и прехранбене производе са истеклим роком трајања, рециклабилног и другог неопасног отпада (папир, стакло, лименке, ПВЦ боце и сл.), амбалажног отпада, у складу са Законом о амбалажном отпаду (Сл. гласник РС" бр.36/09), да предаје правном лицу које је овлашћено, односно које има дозволу за управљање наведеним врстама отпада.

16. Мере заштите од земљотреса и пожара:

Сеизмолошке карактеристике терена

Према најновијим регионалним истраживањим Републичког сеизмолошког завода Србије (<http://www.seismo.gov.rs/>) одређени су параметри сеизмичности за територију Републике Србије.

Према карти сеизмичког хазарда за очекивано максимално хоризонтално убрзање на основној стени – Асс(g) и очекивани максимални интензитет земљотреса – I_{max} у јединицама Европске

макросеизмичке скале (EMS-98), у оквиру повратног периода од 95, 475 и 975 година могу се очекивати земљотреси максималног интензитета и убрзања приказани у следећој табели.

Сеизмички параметри Повратни период времена (године)

95 475 975

Acc(g) max 0.06 0.1 0.1

I_{max}(EMS-98) VI-VII VII-VIII VII-VIII

Ради заштите од земљотреса, објекте пројектовати у складу са:

- Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Сл. лист СФРЈ“ бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90). Све прорачуне сеизмичке стабилности заснивати на посебно изграђеним подацима микросеизмичке рејонизације и
- Правилником о привременим техничким нормативима за изградњу објеката који не спадају у високоградњу у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ“ бр. 39/64).

Објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу која се по притиску и протоку пројектује у складу са Правилником о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Сл.гласник РС“ бр. 3/2018), Правилником о условима и техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Сл. лист РС“ бр. 58/12) и Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Сл.лист СФРЈ“ бр. 53,53/88 и 28/95) и Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Сл.лист града Београда“ број 32/4/83).

МУП РС – Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београду издало је услове у погледу мера заштите од пожара и експлозија у планским документима 09/7 број 217 – 395/2021 од 07.07.2021.године који су имплементирани у предметни УП:

- Изворишта снабдевања водом и капацитет градске водоводне мреже који обезбеђују довољно количина воде за гашење пожара;
- Удаљеност између зона предвиђених за стамбене и објекте јавне намене и зона предвиђених за индустријске објекте специјалне намене;
- Приступне путеве и пролазе за ватрогасна возила до објекта;
- Безбедносне појасеве између објеката којима се спречава ширење пожара и експлозије, сигурносне удаљености између објеката или њихово пожарно одвајање;
- Могућност евакуације и спасавања људи.

За испуњење наведених захтева потребно је поштовати одредбе Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/2009, 20/2015 и 87/2018) и правилника и стандарда који ближе регулишу изградњу објеката тако да се у случају пожара:

- очува носивост конструкције током одређеног времена,
- спречи ширење ватре и дима унутар објекта,
- спречи ширење ватре на суседне објекте,
- омогући сигурна и безбедна евакуација људи, односно њихово спасавање.

17. Мере енергетске ефикасности изградње

Под појмом унапређења енергетске ефикасности у зградарству подразумева се континуирани и широк опсег делатности којима је крајњи циљ смањење потрошње свих врста енергије. Циљ примене мера енергетске ефикасности је смањење потрошње свих врста енергије, уз обезбеђење истих или бољих услова коришћења и функционисања објекта.

У складу са Законом о ефикасном коришћењу енергије ("Службени гласник РС", број 25/2013) и Законом о енергетици РС ("Службени гласник РС", број 145/2014) неопходно је подстицати примену енергетски ефикасних решења и технологије. Потребно је применити штедљиве концепте, еколошки оправдане и економичне по питању енергената, како би се остварили циљеви попут енергетске продуктивности или енергетске градње као доприноса заштити животне средине и климатских услова. Законом о планирању и изградњи прописано је да сви новопланирани објекти морају да задовоље прописе везане за енергетску ефикасност објеката, односно обезбеде минималне прописима утврђене услове комфора а да при томе потрошња енергије на годишњем нивоу не пређе дозвољене максималне вредности по m^2 . Потврду испуњености ових услова садржи Сертификат о енергетским својствима зграда (Енергетски пасош), који је саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе, у складу са Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда ("Службени гласник РС", број 69/2012).

У пројектовању и изградњи објеката, као и уређењу и одржавању слободног простора обезбедити ефикасно коришћење енергије и могућност коришћења обновљивих извора енергије кроз:

- коришћење нових техничких и технолошких решења;
- одабир структуре и омотача објекта тако да се омогући максимално коришћење пасивних и активних соларних система;
- коришћење природног осветљења и пасивних добитака топлотне енергије зими, односно заштите од прегревања у току лета адекватним засенчењем;
- оптимизацију величине отвора како би се смањили губици енергије, а комерцијалне и производне просторије планираних објеката добиле довољну количину светлости у складу са потребама/наменом;
- заштиту делове објекта који су лети изложени јаком сунчевом зрачењу зеленилом и другим мерама;
- планирањем система природне вентилације (вентилациони канали, прозори, врата, други грађевински отвори) тако да буду што мањи губици топлоте у зимском периоду и топлотно оптерећење у летњем периоду;
- коришћењем обновљивих извора енергије локације – сунца, подземних вода, ветра и других, применом стаклених башти, фотонапонских панела, соларних колектора, топлотних пумпи и сл.
- коришћењем ресурса геотермалне воде у функцији грејања ваздуха и техничке воде у објектима и екстеријеру;
- пројектовањем система грејања тако да буде омогућена централна и локална регулација и мерење потрошње енергије за грејање;
- пројектовањем наменских структура у слободном и јавном простору, пејзажним уређењем, укључујући поплочавање, избором мобилијара тако да допринесу заштити од превеликог утицаја сунчевог зрачења и негативних атмосферских утицаја (ветар, падавине);
- коришћењем елемената у екстеријеру и ентеријеру који обезбеђују смањење температура лети и заштиту од хладноће зими (воде, фонтане, водени зидови, брисолеји, транзене, конструкције које омогућавају циркулацију топлог ваздуха и проветравање и сл.); правилним одабиром вегетације, у циљу смањења негативних ефеката директног и индиректног сунчевог зрачења на објекте, као и негативног утицаја ветра;
- економичном потрошњом свих облика енергије, било да су они обновљиви или необновљиви; употребом енергетски ефикасних расветних тела; коришћењем грађевинских материјала из окружења; одвајањем рециклабилног отпада ради даље прераде. Приликом пројектовања, радова на изградњи, реконструкцији и експлоатацији

објекта придржавати се одредби Правилника о Енергетској ефикасности зграда ("Службени гласник РС", број 61/2011).

18. Смернице за спровођење

Урбанистички пројекат је урађен у складу са чл. 60-63. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 - испр. 64/10 - Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - Одлука УС, 50/13 - Одлука УС, 98/13 - Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/2019, 37/2019 - др. Закон, 9/20, 52/21, 62/23) и основ је за издавање локацијских услова у складу са чл. 53а Закона о планирању и изградњи.

Саставни део УП-а је Идејно решење.



Одговорни урбаниста

Зоран Мрваљевић