

Локација обухваћена Урбанистичким пројектом (УП-ом) и планским документом, Планом детаљне регулације блока између улица: Београдске, Крунске, Проте Матеје и Његошеве, ГО Врачар (Сл. лист града Београда бр. 115/16), обухвата две урбанистичке целине, **С.1** и **С.2**, у оквиру којих је, у типолошкој категоризацији функционалних целина, као доминантна опредељена намена становања, а као компатибилна намена пословање.

Границом Урбанистичког пројекта (УП-а) обухваћене су целе КП 360 и 361 КО Врачар, од којих свака представља грађевинску парцелу дефинисану Планом детаљне регулације блока између улица: Београдске, Крунске, Проте Матеје и Његошеве, ГО Врачар (Сл. лист града Београда бр. 115/16), као ГП8 и ГП9, оријентисане ка улици Проте Матеје на југоистоку, на територији ГО Врачар у Београду.

Грађевинску парцелу ГП8 чини цела КП 360 КО Врачар и има укупну површину од 537,00 м<sup>2</sup>.

Грађевинску парцелу ГП9 чини цела КП 361 КО Врачар и има укупну површину од 547,00 м<sup>2</sup>.

Укупна површина грађевинског комплекса, кога чине грађевинске парцеле ГП8 и ГП9, износи 1.084,00 м<sup>2</sup>.

Грађевински комплекса, који је предмет Урбанистичког пројекта, граничи се са:

- На југоисточној страни оивичен је улицом Проте Матеје са којима успоставља регулацију;
- На североисточној страни граничи се са КП 359 и КП 358 КО Врачар;
- На северозападној страни граничи се са КП 386 и 387 КО Врачар;
- На југоисточној страни се граничи се са КП 362 КО Врачар.

Планирана је реализација грађевинског комплекса у две фазе и то:

- ФАЗА I – доградња стамбено – пословног објекта у изградњи спратности 2По+Пр+5+Пс, на КП 361 КО Врачар;
- ФАЗА II – санација, реконструкција постојећег стамбеног објекта спратности По+Пр+4+Пк и изградња подземне гараже на КП 360 КО Врачар;

У постојећем стању на катастарској парцели КП 361 КО Врачар, започета је изградња стамбено - пословног објекта у складу са Решењем о грађевинској дозволи ROP-BGDU-39260-CIPH-7/2022, IX-18 бр. 351-368/2022.

У постојећем стању на катастарској парцели КП 360 КО Врачар, постоји изграђен стамбени објекат спратности По+Пр+4+Пк, који је двострано интерполован на терену, постављен на бочне границе грађевинске парцеле, и предвиђена је његова санација, реконструкција и изградња подземне гараже.

Унутрашњост дворишта на КП 360 КО Врачар, је неуређена, а постојећи објекат лошег бонитета у унутрашњем делу парцеле је предвиђен за рушење, како би се добио већи проценат слободних и уређених зелених површина и дечијег игралишта.

Идејним архитектонским решењем (ИДР-ом) стамбено - пословни објекат, чија је изградња започета, на КП 361 КО Врачар је доградњом оформљен као будући двострано интерполован објекат са објектом на суседној КП 362 КО Врачар на југоистоку и суседним стамбеним објектом на КП 360 КО Врачар, са којим ће чинити грађевински комплекс.

Постојећи стамбени објекат на КП 360 КО Врачар планиран је да се задржи у постојећим габаритима уз санацију, реконструкцију и изградњу поземне етаже, тако да ће његови капацитети остати непромењени.

Постојећи стамбени објекат је спратности По+Пр+4+Пк.

Објекат спратности По+Пр+4+Пк на КП 360 КО Врачар уписан је у катастру непокретности и преузет из земљишне књиге, а извршена је и накнадна доградњу ка суседној КП 361 КО Врачар за коју је прибављено Решење о грађевинској дозволи број 351-10/2006-III од 02. фебруара 2006. године и употребној дозволи број 351-2439/2010 од 10. децембра 2010.године, а која доградња је у ствари проширење основног габарита објекта целом вертикалом и налази се ван зоне грађења дефинисане планским документом. С обзиром да је дограђени део верификован кроз званичну процедуру о којој током израде плана није било сазнања бочна грађевинска линија ка КП 361 КО Врачар неопходно је да се преузме из постојећег стања, а не планског документа.

У оквиру постојећег стамбеног објекта има 10 стамбених јединица које се задржавају и планирана је изградња подземне гараже.

Стамбено-пословни објекат који је у изградњи и чија је доградња планирана је спратности 2По+Пр+5+Пс.

У оквиру новопројектованог стамбено – пословног објекта чија је изградња започета планирано је 10 стамбених јединица и 2 локала на приземној етажи, док је на подземним етажама организована подземна гаража.

На КП 361 КО Врачар је започета изградња стамбено - пословног објекта, чије је извођење започето у складу са правноснажним Решењем о грађевинској дозволи ROP-BGDU-39260-CIPN-7/22, IX-18 бр. 351-368/22 издатим од стране Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове Града Београда.

Објекат је спратности 2По+Пр+5+Пс са пројектованих 11 стамбених јединица, на етажама од прве до повучене, и са једним локалом, 22 паркинг места, од чега су 17 ПМ у подземним етажама и 5 ПМ на отвореном.

Како је за планирани стамбено – пословни објекат добијено Решење о грађевинској дозволи пре доношења Измена и допуна ПГР-а, и остварен одређен број паркинг места у складу са нормативом који је важио у датом тренутку, у складу са Условима Секретаријата за саобраћај број IV-08 бр. 344.5-760/2023 од 25.10.2023. године, могуће их је задржати, јер представљају стечену обавезу.

Простор обухваћен Урбанистичким пројектом (УП-ом) излази на једну саобраћајницу, и то на улицу Проте Матеје, са којима успоставља регулацију и са које су омогућени колски и пешачки приступи грађевинском комплексу.

Идејним архитектонским решењем (ИДР-ом) новопројектовани стамбено - пословни објекат, чија је изградња започета на КП 361 КО Врачар, планиран је као двострано интерполован са објектима на суседним КП 362 КО Врачар на југозападу и КП 360 КО Врачар на североистоку.

На нивоу приземља, огледа се разуђеност стамбено – пословног и двострано узиданог објекта, која је добијена функционалним продором, који је обезбедио пролаз колске рампе, али и отклоном, који је омогућио приступ у планиране локале на приземној етажи.

Разуђеност објекта је постигнута и увођењем елемента светларника, који се надовезује на светларник постојећег стамбеног објекта, што омогућава додатну осветљеност и проветреност, новопројектованог стамбено – пословног објекта.

Грађевински комплекс је по функционалним целинама организован као стамбено – пословни грађевински комплекс, с тим што је постојећи стамбени објекат, на КП 360 КО Врачар, задржао своју урбану функцију становања, док је новопројектовани објекат на КП 361 КО Врачар планиран као стамбено – пословни објекат.

У приземљу новопројектованог стамбено – пословног објекта, који је предмет фазе I, планирана је урбана функција пословања, реализована кроз 2 локала, док је на етажама изнад приземне, урбана функција становања, реализована кроз 10 стамбених јединица.

Подземни део планираног стамбено - пословног објекта планиран је у 2 подземне етажe, на којима је планирана реализација подземне гараже.

Постојећи стамбени објекат је задржао своју урбану функцију становања, реализовану кроз 10 стамбених јединица, које су позициониране од приземне до поткровне етажe, на којима се налазе галерије у оквиру дуплекса станова са четврте етажe.

У оквиру подземног дела постојећег стамбеног објекта планирана је изградња подземне гараже и то изградњом полунивоа у оквиру подземне етажe, који ће бити повезан са подземном гаражом (нивои По1)

планираног стамбено-пословног објекта, како би био омогућен колски приступ преко ауто-платформе, која је позиционирана у приземном делу новопроектваног објекта.

Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) надземних етажа грађевинског комплекса износи 3.883,72 m<sup>2</sup>, бруто развијена грађевинска површина (БРГП) подземних етажа грађевинског комплекса износи 1.466,38 m<sup>2</sup>, а укупна бруто развијена грађевинска површина (БРГП) свих објеката у оквиру грађевинског комплекса (фаза I и фаза II) износи 5.350,01 m<sup>2</sup>.

Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) надземних етажа стамбено-пословног објекта, који је предмет фазе I у оквиру грађевинског комплекса, износи 2.100,38 m<sup>2</sup>, бруто развијена грађевинска површина (БРГП) подземних етажа стамбено-пословног објекта износи 983,78 m<sup>2</sup>, а укупна бруто развијена грађевинска површина (БРГП) новопроектваног стамбено-пословног у оквиру грађевинског комплекса износи 3.084,16 m<sup>2</sup>.

Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) надземних етажа стамбеног објекта, који је предмет фазе II у оквиру грађевинског комплекса, износи 1.783,34 m<sup>2</sup>, бруто развијена грађевинска површина (БРГП) подземних етажа стамбеног објекта износи 482,60 m<sup>2</sup>, а укупна бруто развијена грађевинска површина (БРГП) постојећег стамбеног објекта у оквиру грађевинског комплекса износи 2.265,94 m<sup>2</sup>.

Планом детаљне регулације блока између улица: Београдске, Крунске, Проте Матеје и Његошеве, ГО Врачар (Сл. лист града Београда бр. 115/16) је дозвољен максималан индекс заузетости од 60% у оквиру урбанистичке целине С.1, у којој се налази новопроектвани стамбено – пословни објекат на грађевинској парцели ГП9, док је у урбанистичке целине С.2, у којој се налази постојећи објекат на ГП8, предвиђена да се задржи постојећа заузетост.

На ГП9 остварена заузетост стамбено - пословног објекта је 59,00% (322,74 m<sup>2</sup>), на ГП8 заузетост постојећег објекта износи 60,39 % (324,30 m<sup>2</sup>), што је у складу са ПДР-ом.

Заузетост грађевинског комплекса у целини износи 59,69% (647,04 m<sup>2</sup>).

У односу на пад улице Проте Матеје и чињеницу да се стамбени објекат на КП 360 КО Врачар задржава, објекти на КП 360 КО Врачар и на КП 361 КО Врачар имају различите нулте коте.

Нулта кота новопроектваног стамбено - пословног објекта је детерминисана апсолутном котом 134,70 m<sup>n</sup>.

Нулта кота постојећег стамбеног објекта је детерминисана апсолутном котом 135,35 m<sup>n</sup>.

Планом детаљне регулације блока између улица: Београдске, Крунске, Проте Матеје и Његошеве, ГО Врачар (Сл. лист града Београда бр. 115/16) дефинисана је максимална висина објекта на 152,70 m<sup>n</sup>, и за урбанистичку целину С1 и за урбанистичку целину С2.

Висина венца планираног стамбено – пословног објекта налази се на коти 18,00 m, која је детерминисана апсолутном котом 172, 70 m<sup>n</sup> што је у складу са Планом детаљне регулације блока између улица: Београдске, Крунске, Проте Матеје и Његошеве, ГО Врачар (Сл. лист града Београда бр. 115/16). Висина венца постојећег стамбеног објекта је такође у складу са ПДР-ом, па су венци објеката грађевинског комплекса усклађени, како са планом, тако и међу собом, чинећи континуални низ.

Висина врха стамбено - пословног објекта налази се на релативној коти +22,12 m, која је детерминисана апсолутном котом 156,82 m<sup>n</sup>, а висина врха постојећег стамбеног објекта се налази на истој апсолутној коти 156,82 m<sup>n</sup>, чиме је постигнут склад, како у оквиру грађевинског комплекса двострано интерполованих објеката, тако и у оквиру уличног низа улице Проте Матеје.

Зона грађења која је одређена Планом детаљне регулације блока између улица: Београдске, Крунске, Проте Матеје и Његошеве, ГО Врачар (Сл. лист града Београда бр. 115/16) на КП 360 КО Врачар, се не поклапа са грађевинском линијом и габаритима објекта на терену, који је на терену у постојећем стању двострано узидан и као такав ће остати уз санацију и реконструкцију.

Објекти су у оквиру грађевинског комплекса постављени на регулацију двострано су узидани, чинећи континуалан улични низ, чиме се уклапају постојеће стамбено језгро.

Такође, у Плану детаљне регулације (ПДР-у) блока између улица: Београдске, Крунске, Проте Матеје и Његошеве, ГО Врачар (Сл. лист града Београда бр. 115/16) дефинисано је удаљење објекта од задње границе парцеле на ГП9, и то мање од 1/2 висине новопроектваног објекта, што је Идејним решењем и остварено.

Удаљење постојећег објекта од задње границе парцеле се задржава.

Удаљење главног фасадног платна новопроектваног стамбено – пословног објекта од задње границе парцеле износи 9,00 m, па се може констатовати да је План у домену прописаних минималних удаљења од задње границе парцеле, испоштован у потпуности.

Удаљење постојећег стамбеног објекта од задње границе парцеле износи 12,11 m, што износи више од плански прописаног минимума од 9,00m.

Према важећем планском документу, Плану генералне регулације (ПГР) грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I – XIX) ("Службени лист града Београда", бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22 и 45/23), Планом детаљне регулације блока између улица: Београдске, Крунске, Проте Матеје и Његошеве, ГО Врачар (Сл. лист града Београда бр. 115/16) од саобраћајних површине у контактном делу простора обухваћеног Урбанистичким пројектом (УП-ом) на југоистоку грађевинског комплекса налази се улица Проте Матеје, која је једносмерна и представља део секундарне уличне мреже.

Колски приступ грађевинском комплексу је остварен преко КП 361 КО Врачар (грађевинска парцела ГП9) и то преко упуштеног тротоара и ојачаног ивичњака. На овај начин је омогућен приступ до ауто – платформе на приземној етажи у оквиру новопроектваног стамбено – пословног објекта, са које је омогућен приступ подземној гаражи прве фазе, али и паркинг местима која су планирана у другој фази у подземној гаражи постојећег стамбеног објекта на КП 360 КО Врачар. Преко поменутог колског приступа омогућен је и пролаз до паркинг места у унутрашњем дворишту парцеле КП 361 КО Врачар.

Како је за стамбено-пословни објекат на КП 361 КО Врачар исходовано правноснажно Решење о грађевинској дозволи пре Измена и допуна ПГР-а ("Сл. лист Града Београда" бр. 27/22), паркинг места у унутрашњем дворишту, представљају стечену обавезу, те је њихова реализација могућа, што је и у складу са Условима Секретаријата за саобраћај IV – 08 бр. 344.5-760/2023 од 25.10.2023. године.

Остварена су три пешачка приступа грађевинском комплексу остварени су из улице Проте Матеје на југоистоку комплекса и то:

- Први пешачки приступ грађевинском комплексу, на крајњем југоистоку, представља улаз у стамбени део новопроектваног стамбено – пословног објекта и детерминисан је апсолутном котом 134,35 m<sub>n</sub>v;
- Други пешачки приступ грађевинском комплексу остварен је на средини комплекса из правца улице Проте Матеје и води ка пословним просторима који су позиционирани на приземној етажи новопроектваног стамбено – пословног објекта на КП 361 КО Врачар. Кота приступа пословном просторима је дефинисана као нулта кота новопроектваног стамбено-пословног објекта и детерминисана је апсолутном котом 134,70 m<sub>n</sub>v;
- Трећи пешачки приступ стамбено-пословном комплексу остварен преко апсолутне коте 135,32 m<sub>n</sub>v и води до улаза у постојећи стамбени објекат на КП 360 КО Врачар.

Колски приступи предметном грађевинском комплексу остварен је преко упуштеног тротоара и ојачаног ивичњака из улице Проте Матеје на југоистоку, како би пешачки саобраћај остао у континуитету.

Приступ паркинг местима која су планирана у унутрашњем дворишту на КП 361 КО Врачар, омогућено је преко колског приступа, који је планиран на КП 361 КО Врачар, који уједно представља јединствен/заједнички приступ комплексу.

Заједнички колски приступ комплексу планиран је са југоисточне стране из улице Проте Матеје, преко упуштеног тротоара и ојачаног ивичњака на КП 361 КО Врачар, која уједно представља и грађевинску парцелу ГП9.

Колски приступ је остварен преко ојачаног тротоара и упуштеног ивичњака, како би пешачки саобраћај остао у континуитету.

Као кота колског приступа грађевинском комплексу који је предмет Урбанистичког пројекта (УП), дефинисана је кота +0,35 m, која је детерминисана апсолутном котом 135,05 m<sub>n</sub>v.

Унутрашње двориште је постављено на релативној коти -0,50 m и детерминисано апсолутном котом 134,20 m<sub>n</sub>v, а како је кота колског приступа са улице Проте Матеје дефинисана на рампом у ширини од 3,50 m.

Дужина рампе је 8,36 m, њен пад је 10,10%, чиме је савладана денивелација од 0,85 m.

Колски приступ, као и саобраћајно решење грађевинског комплекса у целини у домену кретања и паркирања возила, као и приступа, је дефинисано у складу са условима Секретаријата за саобраћај IV-08 бр. 344.5-760/2023 од 25.10.2023. године.

Паркирање је предвиђено у подземној гаражи новопроектваног стамбено - пословног објекта, у подземној етажи постојећег стамбеног објекта, као и у унутрашњем дворишту грађевинског комплекса, на КП 361 КО Врачар.

Правноснажним Решењем о грађевинској дозволи ROP-BGDU-39260-CIPH-7/2022, IX-18 бр. 351-368/2022 издатим од стране Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове за стамбено-пословни објекат на КП 361 КО Врачар предвиђена су укупно 22 (двадесет два) паркинг места, од чега су 17 (седамнаест) паркинг места позиционирана у подземним етажама, а 5 (пет) паркинг места на отвореном, тачније у унутрашњем дворишту предметне катастарске парцеле.

Како је за планирани стамбено – пословни објекат добијено Решење о грађевинској дозволи пре доношења Измена и допуна ПГР-а, и остварен одређен број паркинг места у складу са нормативом који је важио у датом тренутку, у складу са Условима Секретаријата за саобраћај број IV-08 број 344.5-760/2023 од 25.10.2023. године, могуће их је задржати, јер представљају стечену обавезу.

Приступ паркинг местима која су планирана у унутрашњем дворишту, на КП361 КО Врачар, омогућено је преко колског приступа који је планиран на КП 361 КО Врачар, који уједно представља јединствен/заједнички приступ грађевинском комплексу.

Број места за паркирање путничких возила одређен је према нормативу (становане: 1,3 ПМ по стамбеној јединици; комерцијални садржаји 1ПМ на 60 m<sup>2</sup> нето корисне површине комерцијалног простора) и обезбеђен је у оквиру припадајућег грађевинског комплекса и то у унутрашњем дворишту и у оквиру подземне гараже.

Идејним решењем (ИДР-ом) је предвиђено:

- 10 стамбених јединица у фази I новопроектваног стамбено – пословног објекта и 10 стамбених јединица у фази II (постојећих које се задржавају) у постојећем стамбеном објекту који је планиран за санацију, реконструкцију и изградњу подземне гараже, што је укупно 20 стамбених јединица у оквиру грађевинског комплекса - неопходан број паркинг места намењених становању је 26 ПМ (20 стамбених јединица \* 1,3 ПМ);
- 2 комерцијална простора пословне намене (укупне нето површине 64,85m<sup>2</sup>) – неопходан број ПМ комерцијалним садржајима је 1 ПМ (64,85 m<sup>2</sup> / 60 m<sup>2</sup> нето корисне површине пословног простора).

У оквиру подземне гараже, у оквиру фазе I и фазе II на подземним етажама По1 и По2, остварено је укупно 23 (двадесет и три) паркинг места (ПМ), од чега је 1 ПМ намењено особама са инвалидитетом.

У оквиру фазе I, на подземној етажи По2 остварено је 9 паркинг места, од чега је 1 паркинг место намењено за особе са инвалидитетом.

У оквиру фазе I, на подземној етажи По1, остварено је 8 паркинг места.

У оквиру фазе I, на подземној етажи По1 и По2, остварено је укупно 17 паркинг места.

У оквиру фазе II, на подземној етажи По1, остварено је укупно 6 паркинг места.

На подземној етажи По1, у оквиру фазе I и фазе II, остварено је укупно 14 паркинг места.

Укупан број паркинг места остварен на подземним етажама, у оквиру фазе I и II, износи 23 паркинг места.

У унутрашњем дворишту остварено је укупно 5 паркинг места, од чега је једно намењено особама са инвалидитетом. Од 5 паркинг места у партеру, 2 паркинг места је намењено пословним просторима, док су 3 (три) паркинг места намењена становању.

У оквиру грађевинског комплекса биће остварено 28 паркинг места у обе фазе, од чега су 2 ПМ планирана за особе са инвалидитетом.

У оквиру фазе I планирана је реализација 17 паркинг места у подземној гаражи (од чега је 1 паркинг место за особе са инвалидитетом) и 5 паркинг места на партеру у оквиру КП 361 КО Врачар, од чега је 1 паркинг место ПМ за особе са инвалидитетом.



У фази II планирана је реализација 6 паркинг места на подземној етажи По1 у оквиру КП 360 КО Врачар.

Димензија паркинг места за особе са инвалидитетом износи 5,00 x 3,70m (2,20m паркинг место са додатних 1,50m за манипулативни простор). Управна паркинг места су димензија 5,00 x 2,50 m.

Према Правилнику о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија (Сл. лист СЦГ, број 31/05) предметна гаража припада типу средњих гаража, јер њена нето површина износи 889,52 m<sup>2</sup>.

Идејним решењем планирано да је да се испоштују и испуне сви захтеви и стандарди савремене архитектуре, енергетске ефикасности, приступачност особама са инвалидитетом, испоштовани су сви противпожарни прописи, као стандарди и захтеви за експлоатацију ове врсте објеката.

Планом детаљне регулације (ПДР-ом) блока између улица: Београдске, Крунске, Проте Матеје и Његошеве, ГО Врачар (Сл. лист града Београда бр. 115/16) дефинисан је минималан проценат слободних површина од 40% у оквиру урбанистичке целине **С.1**, док је у оквиру урбанистичке целине **С.2** предвиђено да се задрже постојећи капацитети.

На грађевинској парцели ГП9 у оквиру фазе I остварено је 44,50% (238,99 m<sup>2</sup>) слободних површина, док је у фази II на ГП8 остварено 67,01%(366,53m<sup>2</sup>), што на нивоу грађевинског комплекса износи 55,86%(605,52m<sup>2</sup>).

Слободне површине организоване су кроз систем зелених површина, као и адекватних колских и пешачких поплочаних површина савременог технолошког нивоа опремљености и примењеног дизајна.

У оквиру слободних површина грађевинског комплекса је:

- 33,80 % (366,35 m<sup>2</sup>) намењено пешачким, колским и манипулативним површинама;
- 22,06 % (239,17 m<sup>2</sup>) намењено зеленим површинама.

За озелењавање комплекса су коришћени травњаци, цветне и жбунасте врсте, прилагодљиве на локалне и створене услове средине.

Озелењавањем унутрашњег дворишта грађевинског комплекса, и стварања пријатног амбијента за игру деце, постигнути су бољи еколошки и естетски аспекти грађевинског комплекса у целини, јер је створен пријатан амбијент за боравак у њему, иако у густо изграђеном стамбеном градском језгру.

Озелењавањем атријумског простора постојећег стамбеног објекта, поред еколошког аспекта, естетски је створен пријатнији амбијент становницима, који имају отворе ка атријуму, што доприноси и бољем квалитету становања.

Озелењен је и део светларника, који се формира између новопројектованог стамбено - пословног објекта на ГП9 и постојећег стамбеног објекта на ГП8, што такође доприноси бољем квалитету живота, како постојећих, тако и будућих станара, подижући еколошки аспект грађевинског комплекса, на виши ниво, у целини.

У оквиру зелених површина на грађевинском комплексу, остварено је 10,10% (109,52 m<sup>2</sup>) незастртих зелених површина, док је застртих површина остварено 11,96% (129,65 m<sup>2</sup>).

На формирање унутрашњег дворишта, утицала је позиција објеката у оквир грађевинског комплекса, која је диктирана планом на начин да објекти буду двострано интерполовани и постављени на регулациону линију, чиме је омогућено стварање пријатног и безбедног дворишта, што додатно доприноси квалитету грађевинског комплекса у целини, нарочито јер је и планирано дечије игралиште.

Услед денivelације између ГП8 и ГП9 у унутрашњем делу дворишта, каскадирањем зелених површина, тачније формирањем благо заталасаног брдашца, створен је занимљив елемент у партеру уз дечије игралиште, а приступ, са једног дела унутрашњег дворишта у други, омогућен је увођењем степеница.

#### **Д.1.2. ФАЗЕ РЕАЛИЗАЦИЈЕ КОМПЛЕКСА**

Имајући у виду специфичност простора и захтева локације, овим Урбанистичким пројектом (УП-ом) омогућене су 2 (две) ФАЗЕ даље реализације комплекса и то:

- ФАЗА I дефинисана овим Урбанистичким пројектом подразумева доградњу стамбено – пословног објекта који је у изградњи спратности 2По+Пр+5+Пс, на КП 361 КО Врачар, укључујући и припадајуће

елементе система темељења/фундирања дефинисаних објеката и гараже у оквиру фазе, шиповима и/или другим системима темељних конструктивних склопова објеката;

- ФАЗА II дефинисана овим Урбанистичким пројектом подразумева санација, реконструкција и изградња подземне гараже постојећег стамбеног објекта спратности По+Пр+4+Пк, на КП 360 КО Врачар, укључујући и припадајуће елементе система темељења/фундирања дефинисаних објеката и гараже у оквиру фазе, шиповима и/или другим системима темељних конструктивних склопова објеката.

Све фазе реализације морају бити јасно графички, нумерички и текстуално дефинисане у свим фазама израде пројектне документације и за сваку се фазу реализације морају обезбедити прописани услови за паркирање, озелењавање и уређење слободних површина. Редослед реализације фаза није обавезујући.

Обавезно је омогућити функционисање сваке фазе независно од реализације следеће, без могућности да се обавезе из једне фазе преносе у другу.

### Д.1.3. ДЕТАЉНИЈИ ПРЕГЛЕД ГРАЂЕВИНСКО КОМПЛЕКСА ПО ФАЗАМА

#### Д.1.2.1. АРХИТЕКТУРА

##### ОПШТИ ПОДАЦИ И КОНТЕКСТ

Локација обухваћена Урбанистичким пројектом (УП-ом) и планским документом, Планом детаљне регулације блока између улица: Београдске, Крунске, Проте Матеје и Његошеве, ГО Врачар (Сл. лист града Београда бр. 115/16), обухвата две урбанистичке целине, **С.1** и **С.2**, у оквиру којих је, у типолошкој категоризацији функционалних целина, као доминантна опредељена намена становања, а као компатибилна намена пословање.

Границом Урбанистичког пројекта (УП-а) обухваћене су целе катастарске парцеле КП 360 КО Врачар и КП 361 КО Врачар, ГО Врачар, Београд, које уједно представљају и грађевински комплекс оријентисан ка улици Проте Матеје на југоистоку.

Грађевински комплекс, који је предмет Урбанистичког пројекта, чине грађевинске парцеле ГП9 (чини је од КП 361 КО Врачар) и ГП8 (чини је од КП 360 КО Врачар).

У постојећем стању на катастарској парцели КП 361 КО Врачар, започета је изградња новопорјектованог стамбено-пословног објекта у складу са правноснажним Решењем о грађевинској дозволи ROP-BGDU-39260-SIPN-7/2022, IX-18 бр. 351-368/2022.

У постојећем стању на катастарској парцели КП 360 КО Врачар, постоји изграђен стамбени објекат, који је двострано интерполован на терену и предвиђена је његова санација, реконструкција и изградња подземне гараже.

Идејним архитектонским решењем (ИДР-ом) новопројектовани стамбено - пословни објекат је оформљен као будући двострано интерполован објекат са суседним објектом на КП 360 КО Врачар, са којим ће чинити грађевински комплекс.

Стамбено-пословни објекат који је у изградњи и планиран је за доградњу на КП 361 КО Врачар је спратности 2По+Пр+5+Пс.

Планирана је реализација грађевинског комплекса у две фазе и то:

- ФАЗА I – доградња стамбено – пословног објекта у изградњи спратности 2По+Пр+5+Пс, на КП 361 КО Врачар;
- ФАЗА II – санација, реконструкција и изградња подземне гараже постојећег стамбеног објекта спратности По+Пр+4+Пк, на КП 360 КО Врачар;

Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) надземних етажа грађевинског комплекса износи 3.883,72 m<sup>2</sup>, бруто развијена грађевинска површина (БРГП) подземних етажа грађевинског комплекса износи 1.466,38 m<sup>2</sup>, а укупна бруто развијена грађевинска површина (БРГП) свих објеката у оквиру грађевинског комплекса (фаза I и фаза II) износи 5.350,01 m<sup>2</sup>.

Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) надземних етажа стамбено-пословног објекта, који је предмет фазе I у оквиру грађевинског комплекса, износи 2.100,38 m<sup>2</sup>, бруто развијена грађевинска површина (БРГП) подземних етажа стамбено-пословног објекта износи 983,78 m<sup>2</sup>, а укупна бруто развијена грађевинска

површина (БРГП) новопроектваног стамбено-пословног у оквиру грађевинског комплекса износи 3.084,16 m<sup>2</sup>.

Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) надземних етажа стамбеног објекта, који је предмет фазе II у оквиру грађевинског комплекса, износи 1.783,34 m<sup>2</sup>, бруто развијена грађевинска површина (БРГП) подземних етажа стамбеног објекта износи 482,60 m<sup>2</sup>, а укупна бруто развијена грађевинска површина (БРГП) постојећег стамбеног објекта у оквиру грађевинског комплекса износи 2.265,94 m<sup>2</sup>.

Идејним решењем планирано да је да се испоштују и испуне сви захтеви и стандарди савремене архитектуре, енергетске ефикасности, приступачност особама са инвалидитетом, испоштовани су сви противпожарни прописи, као стандарди и захтеви за експлоатацију ове врсте објеката.

Формирањем грађевинског комплекса и Идејним архитектонским решењем планиране доградње стамбено – пословног објекта који је у изградњи са урбанистичким и техничким условљеностима дефинисаним поменути планом, као и реконструкцијом, санацијом и доградом подземне етаже постојећег стамбеног објекта, кроз формирање заједничког колког приступа преко КП 361 КО Врачар, омогућено је паркирање возила и за станаре постојећег стамбеног објекта са КП 360 КО Врачар, како у партеру на делу КП 361 КО Врачар, тако и у подземној гаражи.

У концептуалном смислу опредељена је различитост у приступу архитектоници и ликовној обради фасада, чиме је обезбеђена репрезентативност самог објекта, али је акценат био на уклапању новопроектваног стамбено-пословног објекта у постојеће стамбено језгро.

## **ФУНКЦИОНАЛНА ОРГАНИЗАЦИЈА НОВОПРОЈЕКТОВАНОГ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА**

### **ФАЗА I**

Идејним архитектонским решењем (ИДР-ом) новопроектвани стамбено – пословни објекат, који представља доградњу објекта у изградњи, и који је позициониран на ГП9, коју чини КП 361 КО Врачар, постављен је на регулацију улице Проте Матеје на југоистоку грађевинског комплекса.

За новопроектвани стамбено-пословни објекат спратности 2По+Пр+5+Пс на ГП9 коју чини КП 361 КО Врачар, Београд у ул. Проте Матеје бр. 41 у складу са Законом о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09 - испр, 64/10 – одлука УС и 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, 09/20, 52/21 и 62/23) изходовано је:

- Локацијски услови број ROP-BGDU-39260-LOC-5/2025 (Интерни број IX-15 бр. 350-457/2022) од 07. јуна 2022. године;
- Грађевинска дозвола број ROP-BGDU-39260-CPIH-7/2022 (Интерни број IX-18 бр. 351-368/2022) од 05. августа 2022. године правноснажна од 26. августа 2022. године;
- Потврда о пријави радова број ROP-BGDU-39260-WA-10/2022 (Интерни број IX-18 бр. 351.2-102/2022) од 05. октобра 2022. године.

Обиласком локације и увидом у фактичко стање на терену, а у оквиру стечене урбанистичке обавезе, изведени су радови на обезбеђењу темељне јаме и суседних објеката и груби грађевински радови, који првенствено подразумевају извођење армирано - бетонских елемената конструктивног система, до коте 0,00 m, односно закључно са плочом приземне етаже.

Стамбено – пословни објекат планиран је као двострано интерполован са објектима на суседним КП 362 КО Врачар на југозападу и КП 360 КО Врачар на североистоку.

Висина објекта усклађена је са постојећим објектом на КП 360 КО Врачар, а све у складу са графичким прилогом број 07 ПРИКАЗ ПЛАНИРАНИХ ВИСИНА КРОЗ ПРЕСЕК И СИЛУЕТУ БЛОКА из важећег Плана детаљне регулације блока између улица: Београдске, Крунске, Проте Матеје и Његошеве, ГО Врачар (Сл. лист града Београда бр. 115/16).

У складу са планом дефинисаном максималном висином, спратност планираног стамбено – пословног објекта, који заправо представља доградњу објекта у изградњи, на КП 361 КО Врачар, је дефинисана као 2По+Пр+5+Пс.

Урбана функција становања опредељена је од прве до повучене етаже (Пс), на приземљу су предвиђени комерцијални садржаји, док су на подземним етажама планирани простори намењени стационарном саобраћају.



Подземни део новопројектованог стамбено – пословног објекта у оквиру грађевинског комплекса, пројектован је у две подземне етаже, којима се приступа преко ауто-платформе која је позиционирана на приземљу објекта и то на његовој североисточној страни.

Идејним архитектонским решењем (ИДР-ом) новопројектовани стамбено – пословни објекат је оформљен као будући двострано интерполовани објекат, и представља доградњу објекта у изградњи, спратности 2По+Пр+5+Пс, оријентисан ка улици Проте Матеје на југоистоку, а по функционалним целинама организован је као стамбени објекат на етажама изнад приземља, организован кроз 10 стамбених јединица и као пословни објекат са својим пословним садржајима који су позиционирани на приземној етажи.

#### **ПОДЗЕМНЕ ЕТАЖЕ**

Стамбено – пословни комплекс пројектован је кроз две подземне етаже (По2).

Подрумске етаже новопројектованог стамбено – пословног објекта предвиђене су за паркирање возила на нивоу пројектованих капацитета и техничке просторе са пратећим инфраструктурним, техничким и технолошким капацитетима и садржајима који омогућавају несметано коришћење и функционисање планираног објекта (инфраструктурни прикључци, паркинг простори, улаз/излаз, противпожарни услови...).

На нивоима По1 и По2 предвиђено је управно паркирање у односу на манипулативну површину.

Гаража по начину коришћења представља приватну гаражу у функцији паркирања возила корисника комплекса у обухвату Урбанистичког пројекта (УП-а).

Планирано је фазна реализација подземних етажа, на начин да се у првој фази изведу подземне етаже По1 и По2 које се налазе на грађевинској парцели ГП9 и испод новопланираног стамбено – пословног објекта, док ће у другој фази бити изведен део гараже на По1 који се налази на ГП8.

Паркирање у подземној гаражи организовано је по принципу управних паркинг места, односно под углом од 90° у односу на смер кретања возила.

У оквиру подземне гараже остварено је укупно 23 ПМ, од чега 1 паркинг места за особе са инвалидитетом У оквиру обе фазе.

У оквиру фазе I остварено је укупно 17 ПМ, од чега је 1 ПМ за особе са инвалидитетом, а у фази II 6 ПМ.

Становању је опредељено свих 23 ПМ у гаражи, од чега је за особе са инвалидитетом намењено 1 ПМ.

Подземним етажама гараже се приступа преко ауто-платформе, која омогућава вертикалну комуникацију међу подземним етажама.

Ауто-платформи се приступа у приземљу из унутрашњег дворишта преко релативне коте -0,50 m, која је детерминисана апсолутном котом 134,20 mnn.

Подземна гаража биће опремљена саобраћајном сигнализацијом и опремом сходно важећим законима и прописима, а по категоризацији која се односи на заштиту од пожара и по величини припада средњим гаражама.

#### **ПОДЗЕМНА ЕТАЖА (По2)**

Подрумска етажа (По2) пројектована је на једном нивоу, и на њеном нивоу су предвиђени простори за паркирање возила у складу са нормативима за одређивање броја возила по примењеним функцијама у објекту, техничке просторије, простори за пешачке и колске комуникације, АБ језгрима са лифтовским окнима и степеништима, као и ауто-платформа.

Колска комуникација се унутар подземне етаже одвија помоћу двосмерног манипулативног простора ширине 6,00m.

Колска комуникација између приземља и подземних етажа намењених паркирању се одвија ауто-платформом.

Пешачка комуникација између етажа, одвија се и степеништима и лифтовима у оквиру комуникационог језгра. Паркирање возила на овој подземној етажи обезбеђено је у једном нивоу, управним паркинг местима (паркирање по 90°).

Подземна етажа (По2) пројектована је на релативној коти -6,70 m којој одговара апсолутна кота +128,00 mnn.

У оквиру подземне етаже По2 планирано је 9 ПМ, од чега је 1ПМ планирано за особе са инвалидитетом.

## **ПОДЗЕМНА ЕТАЖА (По1) - фаза I и фаза II**

Подземна етажа По1 позиционирана је пројектована и на грађевинској парцели ГП8, тако да поред везе коју има са новопроектованим стамбено – пословним објектом, остварена је веза и са вертикалним комуникационим језгром постојећег стамбеног објекта са КП 360 КО Врачар.

У подземној етажи (По1) новопроектованог стамбено – пословног објекта предвиђени су простори за техничке просторије, простори за комуникације, АБ језгра са лифтовским окнима и степеништима, као и ауто-платформа.

Па подземној етажи По1 позиционирана су 2 језгра за хоризонталну комуникацију, од којих је са једним остварена веза са новопројектованим стамбено – пословним објектом на ГП9 (КП 361 КО Врачар), а преко другог са постојећим стамбеним објектом на ГП8 (КП 360 КО Врачар).

Подрумској етажи (По1) приступа се из унутрашњег дворишта преко ауто-платформе која је позиционирана у приземљу објекта.

Подрумска етажа (По1) пројектована је у једном нивоу на релативној коти -3,65 m којој одговара апсолутна кота 131,05 mnnv.

Паркирање возила на овој подземној етажи обезбеђено је на оба полунивоа, управним паркинг местима (паркирање по 90°).

Остварено је 8 (осам) паркинг места.

Колска комуникација се унутар подземне етаже одвија помоћу двосмерног манипулативног простора ширине 6,00 m или више у неким деловима.

Колска комуникација између подземних нивоа одвија се аутоплатформом.

Пешачка комуникација између етажа двија се и степеништима и лифтовима у оквиру комуникационог језгра.

У оквиру подземне етаже По1 остварено је укупно 14 ПМ, од чега је 8 ПМ планирано у фази I, а 6 ПМ у фази II.

## **ПРИЗЕМНА ЕТАЖА**

Пешачки приступ приземљу стамбено – пословног објекта у оквиру грађевинског комплекса остварен је из улице Проте Матеје на југоистоку.

Нулта кота стамбено – пословног објекта дефинисана је апсолутном котом 134,70 mnnv.

Релативна кота пешачког приступа у стамбеном делу стамбено - пословног објекта из улице Проте Матеје износи -0,35 m и детерминисана је апсолутном котом 134,35 mnnv.

Након ветробранског простора приступа се холу са рецепцијом и чекаоницом након чега се приступа вертикалном комуникационом језгру, које се састоји од степеништа и путничког лифта.

Релативна кота пешачког приступа дворишном делу, из улице Проте Матеје, износи +0,35 m и детерминисана је апсолутном котом 135,05 mnnv.

На нивоу приземља омогућен је и улаз у комерцијалне просторе намењене пословању (Локал 1 и Локал 2).

Улаз у Локал 1 и Локал 2 омогућени су са релативне коте -0,50 m, која је детерминисана апсолутном котом 134,20 mnnv.

Денивелација је решена увођењем степеника у партеру, како би им се приступило са јавне површине, чиме је решена денивелација од 0,50 m.

Улази у локале су позиционирани на североисточној страни објекта и могуће им је приступити са улице Проте Матеје.

Локалима се приступа са релативне коте -0,50 m, која је детерминисана апсолутном котом 134,20 mnnv.

Такође, са нивоа приземља, преко аутоплатформе која је позиционирана на северозападу објекта, могуће је приступити аутомобилом на подземне етаже По1 и По2.

Ауто-платформи се приступа из унутрашњег дворишта предметног грађевинског комплекса и приступа јој се са релативне коте -0,50 m, која је детерминисана апсолутном котом 134,20 mnnv.

Приземље стамбеног дела, као и пословног дела новопроектваног стамбено-пословног објекта, позиционирано је на коти -0,50 m, која је детерминисана апсолутном котом 134,20 mnnv.

#### **ТИПСКА ЕТАЖА (I – IV)**

На типским етажама пројектовано је укупно 8 стамбених јединица и то на свакој етажи су пројектоване 2 стамбене јединице.

Типске етаже се налазе на следећим релативним и апсолутним котама:

- Прва етажа се налази на релативној коти +2,45 m, и детерминисана је апсолутном котом 137,15 mnnv;
- Друга етажа се налази на релативној коти +5,55 m, и детерминисана је апсолутном котом 140,25 mnnv;
- Трећа етажа се налази на релативној коти +8,65 m, и детерминисана је апсолутном котом 143,35 mnnv;
- Четврта етажа се налази на релативној коти +11,75 m, и детерминисана је апсол. котом 146,45 mnnv;

Вертикално комуникационо језгро је постављено централно, као и светларник, што је условило да станови буду позиционирани или ка унутрашњем двористу или ка улици Проте Матеје.

Већи станови су оријентисани ка улици Проте Матеје, док су мањи станови оријентисани ка унутрашњем дворишту.

Стамбене јединице су крећу око 90,78 m<sup>2</sup> и 153,97 m<sup>2</sup>.

#### **ПЕТА ЕТАЖА (V)**

На петој етажи је пројектована једна стамбена јединица површине око 248,30 m<sup>2</sup>.

Пета етажа се налази на релативној коти +14,85 m, и детерминисана је апсолутном котом 149,55 mnnv.

#### **ПОВУЧЕНА ЕТАЖА (Пс)**

На повученој етажи је пројектована једна стамбена јединица површине око 245,52 m<sup>2</sup>.

Пета етажа се налази на релативној коти +14,85 m, и детерминисана је апсолутном котом 149,55 mnnv.

### **ОБЛИКОВАЊЕ И МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА**

Јединствен израз објекта постигнут је уклапањем у контекст постојећег стамбеног језгра улице Проте Матеје, стварањем континуалног низа.

Новопланирани стамбено-пословни објекат, својом предњом, уједно и доминантном фасадом, постављен је на регулациону линију ка улици Проте Матеје.

Динамика волумена објекта, иако двострано интерполованог, постигнута је формирањем светларника ка суседном постојећем стамбеном објекту, са којим чини јединствени грађевински комплекс, али и повлачењем задње фасаде од задње границе парцеле.

Специфичност објекта у обликовном смислу, као и у контексту одабраних принципа материјализације, огледа се у начину обликовања планираних корпуса примењеним формама архитектонског обликовања са умереним односима пуног и празног у мултипликованим, разумним и врло вешто дефинисаним пропорцијама и задржаним релацијама које обликовност секвенционално градирају и уклапају у постојећи низ историјског језгра улице Проте Матеје.

Фасадна платна новопроектваног објекта пројектована су као доминантно груписани вентилисани фасадни склопови са завршном облогом од природног камена са фасадном пластиком и назначеним мотивима фасаде ка улици Проте Матеје и прозорских и спратних линија објекта.

Ограде објекта су предвиђене у челику, а на деловима изнад венца објекта ограде су стаклене. Предвиђена је алуминијумска фасадна столарија у антрацит сивој боји. У оквиру објекта наглашен је угаони мотив ка улици, формирањем стаклене вертикале која додатно наглашава карактер објекта.

Кров је раван са завршним слојем шљунка преко хидроизолације.

Избор материјала испуњава захтеве у погледу високих ликовно-естетских својстава, квалитета, елеганције, трајности и визуелне компатибилности.

Концепт партерног уређења је усмерен ка стварању везе између грађевинских парцела ГП8 и ГП9, као и концептуалном и функционалном повезивању новопројектованог стамбено-пословног објекта и постојећег

стамбеног објекта, кроз формирање заједночког унутрашњег дворишта, игралишта за децу, али и паркинг простора.

Овакво решење има за циљ стварање социјално-еколошке одрживе средине са низом различитих елемената партерног уређења као што су унутрашња дворишта, парковске површине и игралиште за децу, озелењени атријум и светларник. Ово такође доприноси и бољим естетским својствима грађевинског комплекса у целини, стварајући пријатан амбијент за боравак, како постојећих, тако и будућих станара новопроектваног стамбено – пословног објекта.

Планирано је озелењавање ниским и жбунастим растињем, травнатим површинама унутрашњег дела грађевинских парцела, али и дела светларника између објеката, као и озелењавање атријумског дела постојећег стамбеног објекта.

## **ФУНКЦИОНАЛНА ОРГАНИЗАЦИЈА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА ФАЗА II**

Постојећи стамбени објект позициониран на ГП8, коју чини КП 360 КО Врачар, постављен је на регулацију улице Проте Матеје на југоистоку грађевинског комплекса.

Постојећи стамбени објект је изведен као двострано интерполован и постављен на границама КП 361 КО Врачар на југозападу и КП 359 КО Врачар на североистоку, и за то је добијено Ређење о грађевинској дозволи.

Постојећи стамбени објект спратности По+Пр+4+Пк на КП 360 КО Врачар уписан је у катастру непокретности и преузет из земљишне књиге, а извршена је и накнадна доградња ка суседној КП 361 КО Врачар за коју је прибављено Решење о грађевинској дозволи број 351-10/2006-III од 02.02.2006.године и употребној дозволи број 351-2439/2010 од 10.12.2010.године, а која доградња је у ствари проширење основног габарита објекта целом вертикалом и налази се ван зоне грађења дефинисане планским документом. С обзиром да је дограђени део верификован кроз званичну процедуру о којој током израде плана није било сазнања бочна грађевинска линија ка КП 361 КО Врачар неопходно је да се преузме из постојећег стања а не планског документа.

Објект садржи атријум и светларник, што је додатно омогућило квалитет живота у домену осветљености и проветрености просторија, што директно утиче на квалитет самих стамбених просторија.

Атријум је у планираном стању озелењен и уређен, па додатно поспешује еколошки аспект грађевинског комплекса у целини.

У оквиру постојећег објекта планирана се саниција и реконструкција, као и изградња подземне гараже на нивоу По1.

Нулта кота објекта дефинисана је апсолутном котом 135,35 m<sub>n.v.</sub>

Висина венца објекта налази се на релативној коти 17,35m, која је детерминисана је апсолутном котом 152,70m<sub>n.v.</sub>

Висина врха објекта налази се на релативној коти 21,47m<sub>n.v.</sub>, која је детерминисана апсолутном котом 156,82m<sub>n.v.</sub>

У складу са планом дефинисаном максималном висином, спратност постојећег стамбеног објекта је дефинисана као По+Пр+4+Пк.

Урбана функција становања опредељена је од приземне до повучене етаже (Пс), док су на подземним етажама планирани простори намењени стационарном саобраћају.

Подземни део постојећег стамбеног објекта у оквиру грађевинског комплекса, пројектован је у једној подземној етажи, којима се приступа преко ауто-платформе која је позиционирана на приземљу новопроектваног стамбено-пословног објекта на КП 361 КО Врачар или преко постојећег вертикалног комуникационог језгра.

Подземна етажа постојећег стамбеног објект садржи два полунивоа.

Постојећи ниво у оквиру подземне етаже По1 се налази на релативној коти -2,45 m и детерминисан је апсолутном котом 132,90 m<sub>n.v.</sub>, док се новопроектвани ниво подземне етаже налази на -4,30 m и детерминисан је апсолутном котом 131,05 m<sub>n.v.</sub>

Постојећи део подземних етажа је задржао своју функцију подрума, док је на дограђеном делу планирана подземна гаража, којој се приступа преко ауто - платформе позициониране на приземљу новопројектованог стамбено – пословног објекта.

Изградња подземне гараже у оквиру постојећег стамбеног објекта, планирана је у фази II.

Постојећи стамбени објекат је оформљен као двострано интерполовани објекат, спратности По+Пр+4+Пк, оријентисан ка улици Проте Матеје на југоистоку, а по функционалним целинама организован је као стамбени објекат, организован кроз 10 стамбених јединица.

#### **ПОДЗЕМНЕ ЕТАЖЕ**

Стамбени објекат, у оквиру грађевинског комплекса, пројектован је кроз једну подземну етажу (По1), која се састоји од два полунивоа – постојећи и новопројектовани полуниво.

Постојећи стамбени објекат и новопројектовани стамбено – пословни објекат, су повезани на нивоу По1, формирајући заједничку етажу подземне гараже на апсолутној коти 131,05 mпв, с тим што је новопројектовани полуниво планиран у фази II.

Колски приступ планираној подземној гаражи у оквиру постојећег стамбеног објекта, остварен је преко ауто-платформе, која се налази у приземљу новопројектованог стамбено-пословног објекта

#### **ПОДЗЕМНА ЕТАЖА (По1)**

Стамбени објекат, у оквиру грађевинског комплекса, пројектован је кроз једну подземну етажу (По1), која се састоји од два полунивоа – постојећи и новопројектовани ниво.

Постојећи полуниво у оквиру подземне етаже По1 налази се на релативној коти -2,45 m и детерминисан је апсолутном котом 132,90 mпв.

Постојећи полуниво у оквиру постојећег стамбеног објекта, задржао је своју функцију подрума и приступа му се преко два вертикална комуникациона језгра.

Новопројектовани ниво подземне етаже налази на -4,30 m и детерминисан је апсолутном котом 131,05 mпв и планирана је функција подземне гараже.

Новопројектованом полунивоу, у оквиру подземне гараже постојећег стамбеног објекта, приступа се преко ауто - платформе позициониране на приземљу новопројектованог стамбено – пословног објекта.

Постојећи стамбени објекат и новопројектовани стамбено – пословни објекат, су повезани на нивоу По1, формирајући заједничку етажу подземне гараже на апсолутној коти 131,05 mпв

У оквиру подземне гараже остварено је укупно 6 ПМ, која ће бити реализована у фази II.

Паркирање возила на овој подземној етажи обезбеђено је у једном нивоу, управним паркинг местима (паркирање по 90°).

Колска комуникација се унутар подземне етаже одвија помоћу двосмерног манипулативног простора ширине 6,00m.

Пешачки приступ новопројектованом полунивоу, могућ је преко вертикалних комуникационих језгара, како из постојећег, тако и из новопројектованог стамбено – пословног објекта, па је на тај начин омогућен приступ преко три вертикална комуникациона језгра.

Подземним етажама гараже се приступа преко ауто-платформе, која омогућава вертикалну комуникацију међу подземним етажама.

Ауто-платформи се приступа у приземљу из унутрашњег дворишта преко релативне коте -0,50 m, која је детерминисана апсолутном котом 134,20 mпв.

Подземна гаража је опремљена саобраћајном сигнализацијом и опремом сходно важећим законима и прописима, а по категоризацији која се односи на заштиту од пожара и по величини припада средњим гаражама.

#### **ПРИЗЕМНА ЕТАЖА**

Пешачки приступ приземљу стамбеног објекта у оквиру грађевинског комплекса остварен је из улице Проте Матеје.



Релативна кота пешачког приступа у стамбеном делу постојећег стамбеног објекта из улице Проте Матеје износи -0,03 m и детерминисана је апсолутном котом 135,32 m<sub>пв</sub>.

Из ветробранског простора, који се налази на коти -0,10 m, која је детерминисана апсолутном котом 135,25 m<sub>пв</sub>, могуће је приступити вертикалном комуникационом језгру које води до станова оријентисаних ка улици Проте Матеје, али и до вертикалнокомуникационог језгра, којим је могуће приступити становима на етажи који су оријентисани ка унутрашњем дворишту.

Стамбене јединице на приземним етажама се налазе на коти +0,85 m, која је детерминисана апсолутном котом 136,20 m<sub>пв</sub>.

Из ветробранског простора на приземној етажи, могуће је приступити унутрашњем дворишту грађевинског комплекса.

#### **ТИПСКА ЕТАЖА (Пр – IV)**

На типовим етажама пројектовано је укупно 8 стамбених јединица.

На свакој етажи пројектоване су по две стамбене јединице, од којих је једна оријентисана ка улици Проте Матеје, а друга ка унутрашњем дворишту.

Типске етаже се налазе на следећим релативним и апсолутним котама:

- Приземна етажа се налази на релативној коти +0,85 m, и детерминисана је апсолутном котом 136,20 m<sub>пв</sub>;
- Прва етажа се налази на релативној коти +4,15 m, и детерминисана је апсолутном котом 139,50 m<sub>пв</sub>;
- Друга етажа се налази на релативној коти +7,45 m, и детерминисана је апсолутном котом 142,80 m<sub>пв</sub>;
- Трећа етажа се налази на релативној коти +10,75m, и детерминисана је апсолутном котом 146,10 m<sub>пв</sub>;

Веће стамбене јединице су оријентисане ка улици Проте Матеје и површине су око 116,00 m<sup>2</sup>, док су мање стамбене јединице оријентисане ка унутрашњем дворишту и чихова површина износи око 46,00 m<sup>2</sup>.

#### **ЧЕТВРТА ЕТАЖА (IV)**

У оквиру четврте етаже, постојећег стамбеног објекта, налазе се две стамбене јединице (два дуплекса са галеријским простором).

Четврта етажа се налази на коти +14,05 m, која је детерминисана апсолутном котом 149,40 m<sub>пв</sub>.

Свакој од галерија у поткровној етажи, приступа степеништем из стана са четврте етаже коме припада.

Стамбене јединице су површине око 114,43 m<sup>2</sup> и 120,70 m<sup>2</sup>.

Свака стамбена јединица пројектована је као трособан стан, односно степеницама је, из простора дневног боравака, омогућена веза са галеријским простором, који се налази на поткровној етажи, где се налазе још три собе (дневни боравак и две спаваће собе).

#### **ПОТКРОВНА ЕТАЖА (Пк)**

У оквиру поткровне етаже, постојећег стамбеног објекта, налазе се две галерије, које припадају стамбеним јединицама са четврте етаже.

Поткровна етажа се налази на коти +17,35 m, која је детерминисана апсолутном котом 152,70 m<sub>пв</sub>.

Свакој од галерија у поткровној етажи, приступа степеништем из стана са четврте етаже коме припада.

Галеријски простори су површине око 79,41 m<sup>2</sup> и 109,80 m<sup>2</sup>.

### **ПАРТЕРНО УРЕЂЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ КОМПЛЕКСА**

Концепт партерног уређења је усмерен ка стварању везе између грађевинских парцела ГП8 и ГП9, као и концептуалном и функционалном повезивању новопројектованог стамбено-пословног објекта и постојећег стамбеног објекта, кроз формирање заједничког унутрашњег дворишта, игралишта за децу, али и паркинг простора.

Овакво решење има за циљ стварање социјално-еколошке одрживе средине са низом различитих елемената партерног уређења као што су унутрашња дворишта, парковске површине и игралиште за децу, озелењени атријум и светларник. Ово такође доприноси и бољим естетским својствима грађевинског комплекса у целини,

стварајући пријатан амбијент за боравак, како постојећих, тако и будућих станара новопроектваног стамбено – пословног објекта.

Колски приступ грађевинском комплексу је остварен преко КП 361 КО Врачар (грађевинска парцела ГП9) и то преко упуштеног тротоара и ојачаног ивичњака у ширини од 3,50m. На овај начин је омогућен приступ до ауто – платформе, која се налази на приземној етажи у оквиру новопроектваног стамбено – пословног објекта. Са аутоплатформе је омогућен приступ подземној гаражи фазе I, али и паркинг местима која су планирана у фази II у подземној гаражи постојећег стамбеног објекта на КП 360 КО Врачар. Преко поменутог колског приступа омогућен је и пролаз до паркинг места у унутрашњем дворишту парцеле КП 361 КО Врачар.

Како је за стамбено-пословни објекат на КП 361 КО Врачар добијено решење о грађевинској дозволи пре Измена и допуна ПГР-а, паркинг места у унутрашњем дворишту, представљају стечену обавезу, те је њихова реализација могућа, што је и у складу са Условима Секретаријата за саобраћај IV – 08 бр. 344.5-760/2023 од 25.10.2023. године.

Остварена су три пешачка приступи грађевинском комплексу остварени су из улице Проте Матеје на југоистоку комплекса и то:

- Први пешачки приступ грађевинском комплексу, на крајњем југоистоку, представља улаз у стамбени део новопроектваног стамбено – пословног објекта и детерминисан је апсолутном котом 134,35 m<sup>n</sup>v;
- Други пешачки приступ грађевинском комплексу остварен је на средини комплекса из правца улице Проте Матеје и води ка пословним просторима који су позиционирани на приземној етажи новопроектваног стамбено – пословног објекта на КП 361 КО Врачар. Кота приступа пословном просторима је дефинисана као нулта кота новопроектваног стамбено-пословног објекта и детерминисана је апсолутном котом 134,70 m<sup>n</sup>v;
- Трећи пешачки приступ стамбено-пословном комплексу остварен преко апсолутне коте 135,32 m<sup>n</sup>v и води до улаза у постојећи стамбени објекат на КП 360 КО Врачар.

Приступ паркинг местима која су планирана у унутрашњем дворишту на КП 361 КО Врачар, омогућен је преко колског приступа ширине 3,50 m, који је планиран на КП 361 КО Врачар, који уједно представља јединствен/заједнички приступ комплексу.

Колски приступ је остварен преко ојачаног тротоара и упуштеног ивичњака, како би пешачки саобраћај остао у континуитету.

Као кота колског приступа грађевинском комплексу који је предмет Урбанистичког пројекта, дефинисана је кота +0,35 m, која је детерминисана апсолутном котом 135,05 m<sup>n</sup>v.

Унутрашње двориште је постављено на релативној коти -0,50 m, која је детерминисана апсолутном котом 134,20 m<sup>n</sup>v.

Ширина колске рампе је 3,50 m, дужина је 8,36 m, а њен пад је 10,10%, чиме је савладана денивелација од 0,85 m.

Колски приступ, као и саобраћајно решење грађевинског комплекса у целини у домену кретања и паркирања возила, као и приступа, је дефинисано у складу са условима Секретаријата за саобраћај IV-08 бр. 344.5-760/2023 од 25.10.2023. године.

Паркирање је предвиђено у подземној гаражи новопроектваног стамбено - пословног објекта, у подземној етажи постојећег стамбеног објекта, као и у унутрашњем дворишту грађевинског комплекса, на КП 361 КО Врачар.

Решењем о грађевинској дозволи ROP-BGDU-39260-CIPH-7/2022, IX-18 бр. 351-368/2022 за стамбено-пословни објекат на КП 361 КО Врачар предвиђена су укупно 22 паркинг места, од чега су 17 паркинг места позиционирана у подземним етажама, а 5 паркинг места на отвореном, тачније у унутрашњем дворишту предметне катастарске парцеле.

У оквиру грађевинског комплекса, који чине ГП8 и ГП9, остварено је 55,86% (605,52 m<sup>2</sup>) слободних површина, у оквиру којих је:

- 33,80 % (366,35 m<sup>2</sup>) намењено пешачким, колским и манипулативним површинама;
- 22,06 % (239,17 m<sup>2</sup>) намењено зеленим површинама.

За озелењавање комплекса су коришћени травњаци, цветне и жбунасте врсте, прилагодљиве на локалне и

створене услове средине.

Озелењавањем унутрашњег дворишта грађевинског комплекса, и стварања пријатног амбијента за игру деце, постогнути су бољи еколошки и естетски аспекти грађевинског комплекса у целини, јер је створен пријатан амбијент за боравак у њему, иако у густо изграђеном стамбеном градском језгру.

Озелењавањем атријумскг простора постојећег стамбеног објекта, поред еколошког аспекта, естетски је створен пројатнији амбијент становницима, који имају отворе ка атријуму, што доприноси и бољем квалитету становања.

Озелењен је и део светларника, који се формира између новопроектваног стамбено-пословног објекта на ГП9 и постојећег стамбеног објекта на ГП8, што такође доприноси бољем квалитету живота, како постојећих, тако и будућих станара, подижући еколошки аспект грађевинског комплекса, на виши ниво, у целини.

У оквиру зелених површина на грађевинском комплексу, остварено је 10,10% (109,52 m<sup>2</sup>) незастртих зелених површина, док је застртих површина остварено 11,96% (129,65 m<sup>2</sup>).

На формирање унутрашњег дворишта, утицала је позиција објеката у оквир грађевинског комплекса, која је диктирана планом на начин да објекти буду двострано интерполовани и постављени на регулациону линију, чиме је омогућено стварање пријатног и безбедног дворишта, што додатно доприноси квалитету грађевинског комплекса у целини, нарочито јер је и планирано дечије игралиште.

Услед денивелације између ГП8 и ГП9 у унутрашњем делу дворишта, каскадирањем зелених површина, тачније формирањем благо заталасаног брдашца, створен је занимљив елемент у партеру уз дечије игралиште, а приступ, са једног дела унутрашњег дворишта у други, омогућен је увођењем степеница.

#### ОГРАЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ КОМПЛЕКСА

Планирано је ограђивање грађевинског комплекса ка суседним парцелама у унутрашњем дворишту.

#### УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА У ОКВИРУ ГРАЂЕВИНСКОГ КОМПЛЕКСА

Урбанистичким пројектом (УП-ом) у оквиру грађевинског комплекса остварено је 55,86% (605,52 m<sup>2</sup>) слободних површина, у оквиру којих је:

- 22,06 % (239,17 m<sup>2</sup>) намењено зеленим површинама;
- 33,80 % (366,35 m<sup>2</sup>) намењено пешачким, колским и манипулативним површинама.

У оквиру зелених површина, остварено је 10,10% (109,52 m<sup>2</sup>) незастртих зелених површина.

#### НУМЕРИЧКИ ПОДАЦИ О НОВОПРОЈЕКТОВАНОМ ГРАЂЕВИНСКОМ КОМПЛЕКСУ

Архитектонски и урбанистички параметри

#### НУМЕРИЧКИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТИМА ФАЗЕ I И ФАЗЕ II У ОКВИРУ ГРАЂЕВИНСКОГ КОМПЛЕКСА

НОВОПРОЈЕКТОВАНИ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ - ФАЗА I			
Део објекта		НП (SRPS.U.C2 100:2002)	БРГП (SRPS.U.C2 100:2002)
Надземне етаже			
	ПРИЗЕМНА ЕТАЖА	137,79m <sup>2</sup>	180,47m <sup>2</sup>
	ПРВА ЕТАЖА	231,37m <sup>2</sup>	308,33m <sup>2</sup>
	ДРУГА ЕТАЖА	244,75m <sup>2</sup>	322,74m <sup>2</sup>
	ТРЕЋА ЕТАЖА	244,78m <sup>2</sup>	322,74m <sup>2</sup>
	ЧЕТВРТА ЕТАЖА	244,59m <sup>2</sup>	322,74m <sup>2</sup>
	ПЕТА ЕТАЖА	248,30m <sup>2</sup>	322,48m <sup>2</sup>
	ПОВУЧЕНА ЕТАЖА	246,27m <sup>2</sup>	320,88m <sup>2</sup>
	Укупно:	1.597,85m <sup>2</sup>	2.100,38m <sup>2</sup>
Подземне етаже			
	ПОДРУМСКА ЕТАЖА По2	386,01m <sup>2</sup>	491,89m <sup>2</sup>
	ПОДРУМСКА ЕТАЖА По1	401,90m <sup>2</sup>	491,89m <sup>2</sup>
	Укупно:	787,91m <sup>2</sup>	983,78m <sup>2</sup>
УКУПНА ПОВРШИНА СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА		2.385,76m <sup>2</sup>	3.084,16m <sup>2</sup>

ПОСТОЈЕЋИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ - ФАЗА II			
Део објекта		НП (SRPS.U.C2 100:2002)	БРГП (SRPS.U.C2 100:2002)
		Надземне етаже	
	ПРИЗЕМНА ЕТАЖА	216,70m <sup>2</sup>	240,00m <sup>2</sup>
	ПРВА ЕТАЖА	219,70m <sup>2</sup>	308,69m <sup>2</sup>
	ДРУГА ЕТАЖА	209,70m <sup>2</sup>	308,69m <sup>2</sup>
	ТРЕЋА ЕТАЖА	223,70m <sup>2</sup>	308,69m <sup>2</sup>
	ЧЕТВРТА ЕТАЖА	283,13m <sup>2</sup>	324,30m <sup>2</sup>
	ПОТКРОВНА ЕТАЖА (галерија)	189,21m <sup>2</sup>	292,97m <sup>2</sup>
	Укупно:	1.342,14m <sup>2</sup>	1.783,34m <sup>2</sup>
		Подземне етаже	
	ПОДРУМСКА ЕТАЖА По	394,75m <sup>2</sup>	482,60m <sup>2</sup>
	Укупно:	394,75m <sup>2</sup>	482,60m <sup>2</sup>
УКУПНА ПОВРШИНА СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА (ФАЗА II)		1.736,89m <sup>2</sup>	2.265,94m <sup>2</sup>
УКУПНА НАДЗЕМНА ПОВРШИНА ОБЈЕКАТА У ОКВИРУ ГРАЂЕВИНСКОГ КОМПЛЕКСА		2.939,99m <sup>2</sup>	3.883,72m <sup>2</sup>
УКУПНА ПОДЗЕМНА ПОВРШИНА ОБЈЕКАТА У ОКВИРУ ГРАЂЕВИНСКОГ КОМПЛЕКСА		1.182,66m <sup>2</sup>	1.466,38m <sup>2</sup>
УКУПНА ПОВРШИНА ОБЈЕКАТА У ОКВИРУ ГРАЂЕВИНСКОГ КОМПЛЕКСА		4.122,65m <sup>2</sup>	5.350,10m <sup>2</sup>
ОСТВАРЕНИ УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ У ОКВИРУ ГРАЂЕВИНСКОГ КОМПЛЕКСА			
	Параметар:	Вредност:	
ГРАЂЕВИНСКИ КОМПЛЕКС	ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ (Из) НАДЗЕМНИХ ЕТЕЖА	60,12 % или 651,72 m <sup>2</sup>	
	ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ (Из) ПОДЗЕМНИХ ЕТЕЖА	89,90 % или 974,49 m <sup>2</sup>	
	УКУПАН % СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА	55,86 % или 605,52 m <sup>2</sup>	
	УКУПАН % ПЕШАЧКИХ, САОБРАЋАЈНИХ И МАНИПУЛАТИВНИХ ПОВРШИНА	33,80 % или 366,35m <sup>2</sup>	
	УКУПАН % ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА	22,06 % или 239,17m <sup>2</sup>	
	УКУПАН % НЕЗАСТРТИХ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА	10,10 % или 109,52 m <sup>2</sup>	
	ЗАСТУПЉЕНОСТ ДОМИНАНТНЕ НАМЕНЕ (СТАНОВАЊЕ)	97,49% или 2.517,05m <sup>2</sup>	
	ЗАСТУПЉЕНОСТ КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ (КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ)	2,51% или 64,85m <sup>2</sup>	
	УКУПАН БРОЈ ПЕШАЧКИХ ПРИСТУПА ГРАЂЕВИНСКОМ КОМПЛЕКСУ	3	
	УКУПАН БРОЈ КОЛСКИХ ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ	1 колски приступ из ул. Проте Матеје преко КП 361 КО Врачар	
	УКУПАН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА	28 ПМ (од чега 2ПМ за особе са инвалидитетом)	
	УКУПАН БРОЈ ПМ НАМЕЊЕН СТАНОВАЊУ	26 ПМ (од чега 1ПМ за особе са инвалидитетом)	
	УКУПАН БРОЈ ПМ НАМЕЊЕН ПОСЛОВАЊУ	2 ПМ	
	УКУПАН БРОЈ ПМ НАМЕЊЕН ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ	2 ПМ	
	НУЛТА КОТА	Постојећи објекат: 134,70 mnn Новопроектовани објекат: 135,35 mnn	
	МАКСИМАЛНА ВИСИНА ВЕНЦА ОБЈЕКТА	Постојећи објекат: 18,00 m/152,70 mnn Новопроектовани објекат: 17,35 m/152,70 mnn	
	МАКСИМАЛНА ВИСИНА ВРХА ОБЈЕКТА	Постојећи објекат: 22,12 m/156,82 mnn Новопроект97,49овани објекат: 21,47 m/156,82 mnn	
	СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА	Постојећи објекат: По+Пр+4+Пк Новопроектовани објекат: 2По+Пр+5+Пс	
Прилог 6: Приказ остварених површина и основних урбаниситчких параметара на нивоу грађевинског комплекса			
ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЦЕЛИНА			
СТАНОВАЊЕ			Стамбена јединица
СТАМБЕНО - ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ (ФАЗА I)			
ПРВА ЕТАЖА			2
ДРУГА ЕТАЖА			2
ТРЕЋА ЕТАЖА			

ЧЕТВРТА ЕТАЖА	2
ПЕТА ЕТАЖА	1
ПОВУЧЕНА ЕТАЖА	1
<b>Укупно стамбених јединица у новопроектваном стамбено – пословном објекту</b>	<b>10</b>
<b>СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ (ФАЗА II)</b>	<b>Стамбена јединица</b>
ПРИЗЕМНА ЕТАЖА	2
ПРВА ЕТАЖА	2
ДРУГА ЕТАЖА	2
ТРЕЋА ЕТАЖА	2
ЧЕТВРТА ЕТАЖА	2
ПОТКРОВНА ЕТАЖА	2 галерије станова са четврте етаже
<b>Укупно стамбених јединица у постојећем стамбеном објекту:</b>	<b>10</b>
<b>УКУПАН БРОЈ СТАНОВА У ОКВИРУ ГРАЂЕВИНСКОГ КОМПЛЕКСА (ФАЗА I И ФАЗА II)</b>	<b>20 стамбених јединица</b>
<b>КОМЕРЦИЈАЛНИ САДРЖАЈИ</b>	
<b>Стамбено – пословни објекат ФАЗА I</b>	<b>Пословни простор      Трговински простор</b>
ПРИЗЕМНА ЕТАЖА	2 /
	2 /
<b>Укупно комерцијалних простора у Стамбено – пословном објекту:</b>	<b>2</b>
<b>УКУПНО КОМЕРЦИЈАЛНИХ ПРОСТОРА У ОКВИРУ ГРАЂЕВИНСКОГ КОМПЛЕКСА</b>	<b>2</b>

**Прилог 7:** Приказ остварених функционалних целина остварених Урбанистичким пројектом (УП-ом)

<b>ОСТВАРЕН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА ПРЕМА НОРМАТИВУ</b>				
ОБЈЕКАТ - НАМЕНА	НОРМАТИВ	БР ЈЕДИНИЦА / НЕТО	НЕОПХОДНО ПМ	ОСТВАРЕНО ПМ
<b>СТАНОВАЊЕ</b>	1,3 ПМ / ст. јединица	Планирани стамбено-пословни објекат (I фаза): 10 станова	10*1,3= 13 ПМ	<b>26</b> (од чега 2ПМ за особе са инвалидитетом)
		Постојећи стамбени објекат (II фаза): 10 станова	10*1,3= 13 ПМ	
		УКУПНО (фаза I+фаза II): 20 стамбених јединица	УКУПНО (фаза I+фаза II): 26 ПМ	
<b>ПОСЛОВНИ ПРОСТОР</b>	10 ПМ / 60m <sup>2</sup> НЕТО	64,85 m <sup>2</sup>	1 ПМ	<b>2</b>
<b>УКУПАН БРОЈ ОСТВАРЕНИХ ПАРКИНГ МЕСТА</b>			<b>26 ПМ</b> (од чега 2ПМ за особе са инвалидитетом)	<b>28 ПМ</b> (од чега 2ПМ за особе са инвалидитетом)

**Прилог 8:** Упоредни приказ потребног броја паркинг места дефинисаног ПГР-ом и оствареног броја Урбанистичким пројектом (УП-ом)

**УПОРЕДНИ ПРЕГЛЕД НУМЕРИЧКИХ ПОДАТАКА ОСТВАРЕНИХ ПГД-ОМ НА ОСНОВУ КОГА ЈЕ ИСХОДОВАНО РЕШЕЊЕ О ГРАЂЕВИНСКОЈ ДОЗВОЛИ И НУМЕРИЧКИХ ПОДАТАКА ОСТВАРЕНИХ УП-ОМ ЗА СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ У ОКВИРУ ФАЗЕ I НА ГП9**

<b>Упоредни преглед БРГП површина по етажама у објекту фазе I на ГП9 по СРПС У.Ц2.100-02</b>			
	Остварено ПГД-ом на основу кога је исходована Грађевинска дозвола бр. ROP-BGDU-39260-CPIN-7/2022	ОСТВАРЕНО УРБАНИСТИЧКИМ ПРОЈЕКТОМ (УП)	ОСТВАРЕНА РАЗЛИКА између ПГД-а на основу кога је исходована Грађевинска дозвола и УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА (УП)
ПОДРУМСКА ЕТАЖА По 2	475,13 m <sup>2</sup>	491,89 m <sup>2</sup>	+ 16,76 m <sup>2</sup>
ПОДРУМСКА ЕТАЖА По 1	475,13 m <sup>2</sup>	491,89 m <sup>2</sup>	+ 16,76 m <sup>2</sup>
ПРИЗЕМНА ЕТАЖА	171,20 m <sup>2</sup>	180,47 m <sup>2</sup>	+ 9,27 m <sup>2</sup>
ПРВА ЕТАЖА	232,92 m <sup>2</sup>	308,33 m <sup>2</sup>	+ 75,41 m <sup>2</sup>
ДРУГА ЕТАЖА	242,25 m <sup>2</sup>	322,74 m <sup>2</sup>	+ 80,49 m <sup>2</sup>
ТРЕЋА ЕТАЖА	242,30 m <sup>2</sup>	322,74 m <sup>2</sup>	+ 80,44 m <sup>2</sup>
ЧЕТВРТА ЕТАЖА	242,30 m <sup>2</sup>	322,74 m <sup>2</sup>	+ 80,44 m <sup>2</sup>
ПЕТА ЕТАЖА	242,30 m <sup>2</sup>	322,48 m <sup>2</sup>	+ 80,18 m <sup>2</sup>



ПОВУЧЕНА ЕТАЖА	230,35 m <sup>2</sup>	320,88 m <sup>2</sup>	+ 90,53 m <sup>2</sup>
УКУПНО (ПОДЗЕМНО)	950,26 m <sup>2</sup>	<b>983,78 m<sup>2</sup></b>	<b>+ 33,52 m<sup>2</sup></b>
УКУПНО (НАДЗЕМНО)	1.603,26 m <sup>2</sup>	<b>2.100,38 m<sup>2</sup></b>	<b>+ 496,76 m<sup>2</sup></b>
УКУПНО (ПОДЗЕМНО+НАДЗЕМНО)	2.553,88 m <sup>2</sup>	<b>3.084,16 m<sup>2</sup></b>	<b>+ 530,28 m<sup>2</sup></b>
<b>Прилог 9:</b> Приказ остварених површина објекта на нивоу ГП9 у оквиру фазе II			

<b>Упоредни преглед НЕТО површина по етажама у објекту фазе I на ГП9 по СРПС У.Ц2.100-02</b>			
	Остварено ПГД-ом на основу кога је исходована Грађевинска дозвола бр. <b>ROP-BGDU-39260-CPIN-7/2022</b>	ОСТВАРЕНО УРБАНИСТИЧКИМ ПРОЈЕКТОМ (УП)	ОСТВАРЕНА РАЗЛИКА између ПГД-а на основу кога је исходована Грађевинска дозвола и УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА (УП)
ПОДРУМСКА ЕТАЖА По 2	408,53 m <sup>2</sup>	386,01 m <sup>2</sup>	-22,52 m <sup>2</sup>
ПОДРУМСКА ЕТАЖА По 1	406,95 m <sup>2</sup>	401,90 m <sup>2</sup>	-5,05 m <sup>2</sup>
ПРИЗЕМНА ЕТАЖА	141,70 m <sup>2</sup>	137,79 m <sup>2</sup>	-3,80 m <sup>2</sup>
ПРВА ЕТАЖА	188,00 m <sup>2</sup>	231,37 m <sup>2</sup>	+43,37 m <sup>2</sup>
ДРУГА ЕТАЖА	200,12 m <sup>2</sup>	244,75 m <sup>2</sup>	+ 44,63 m <sup>2</sup>
ТРЕЋА ЕТАЖА	200,91 m <sup>2</sup>	244,78 m <sup>2</sup>	+ 43,87 m <sup>2</sup>
ЧЕТВРТА ЕТАЖА	200,62 m <sup>2</sup>	244,59 m <sup>2</sup>	+ 43,97 m <sup>2</sup>
ПЕТА ЕТАЖА	200,62 m <sup>2</sup>	248,30 m <sup>2</sup>	+ 47,68 m <sup>2</sup>
ПОВУЧЕНА ЕТАЖА	189,82 m <sup>2</sup>	246,27 m <sup>2</sup>	+ 56,45 m <sup>2</sup>
УКУПНО (ПОДЗЕМНО)	815,48 m <sup>2</sup>	<b>787,91 m<sup>2</sup></b>	<b>-31,37 m<sup>2</sup></b>
УКУПНО (НАДЗЕМНО)	1.321,79 m <sup>2</sup>	<b>1.597,85 m<sup>2</sup></b>	<b>+ 297,97 m<sup>2</sup></b>
УКУПНО	2.137,27 m <sup>2</sup>	<b>2.385,76 m<sup>2</sup></b>	<b>+ 248,60 m<sup>2</sup></b>
<b>Прилог 10:</b> Приказ остварених површина објекта на нивоу ГП9 у оквиру фазе II			

<b>Упоредни преглед урбанистичких параметара на ГП9 у оквиру фазе I</b>		
	Остварено ПГД-ом на основу кога је исходована Грађевинска дозвола бр. <b>ROP-BGDU-39260-CPIN-7/2022</b>	ОСТВАРЕНО УРБАНИСТИЧКИМ ПРОЈЕКТОМ (УП)
ВИСИНА ВЕНЦА ОБЈЕКТА	18,00m или 152,70 mnv	18,00m или 152,70 mnv
	22,12 m или 156,82 mnv	22,12 m или 156,82 mnv
<b>Прилог 11:</b> Упоредни приказ остварене висине објекта на ГП9 у оквиру фазе I		

**УПОРЕДНИ ПРЕГЛЕД ПАРКИНГ МЕСТА ОСТВАРЕНИХ ПГД-ОМ НА ОСНОВУ КОГА ЈЕ ИСХОДОВАНО РЕШЕЊЕ О ГРАЂЕВИНСКОЈ ДОЗВОЛИ И ПАРКИНГ МЕСТА ОСТВАРЕНИХ УП-ОМ ЗА СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ У ОКВИРУ ФАЗЕ I НА ГП9**

ОБЈЕКАТ	Остварено ПГД-ом на основу кога је исходована Грађевинска дозвола бр. <b>ROP-BGDU-39260-CPIN-7/2022</b>		Остварено УРБАНИСТИЧКИМ ПРОЈЕКТОМ (УП-ом)	
	Задато ПДР-ом	Остварено	Задато ПДР-ом	Остварено
СТАНОВАЊЕ	1,1 ПМ по стану (1,1 ПМ x 11 станова) <b>12 ПМ</b>	<b>20 ПМ</b>	1,3 ПМ по стану (1,3 ПМ x 10 станова) <b>13 ПМ</b>	<b>20 ПМ</b>
ПОСЛОВАЊЕ	1 ПМ/60m <sup>2</sup> НГП 69,43 m <sup>2</sup> /60=1,2 ПМ <b>1 ПМ</b>	<b>2 ПМ</b>	1 ПМ/60 m <sup>2</sup> НГП 68,85 m <sup>2</sup> /66=1,1 ПМ <b>1 ПМ</b>	<b>2 ПМ</b>
	<b>13 ПМ</b> од чега 1 ПМ за особе са инвалидитетом	<b>22 ПМ</b> од чега 2 ПМ за особе са инвалидитетом	<b>14 ПМ</b> од чега 1 ПМ за особе са инвалидитетом	<b>22 ПМ</b> од чега 2 ПМ за особе са инвалидитетом
<b>Прилог 12:</b> Упоредни приказ оствареног броја паркинг места на на нивоу ГП9 у оквиру фазе I				

#### Д.1.2.2. КОНСТРУКЦИЈА

Конструктивни склоп новопроектваног стамбено – пословног објекта у оквиру грађевинског комплекса комплекса пројектован је као скелетни АБ систем са примењеним растером који одговара систему који је планиран у подземним етажама објекта.

Предвиђено је једно армирано бетонско језгро, са трокраким степеништем и лифтом.

Армирано бетонска језгро омогућава вертикалну комуникацију између подземних етажа и надземних етажа.

Језгро се састоји од трокраког степеништа и једног путничког лифта и омогућава вертикалну комуникацију од подрумске етаже По2 до повученог спрата (Пс).

Решењем конструктивног склопа обезбеђене су спратне висине од 2,95 m, 3,05 m, 3,10 m и 3,45 m на надземним етажама, док су за подземни део објекта пројектоване спратне висине од 3,05 m и 3,15 m.

Објекат је планиран да се фундаира на пуној АБ плочи.

Дебљина зидова језгара износи 28,00 cm.

Међуспратне таванице су пројектоване као пуне континуалне АБ плоче, дебљине 17,00 cm, ослоњене на стубове без видних греда.

У односу на примењен конструктивни склоп обезбеђена је апсолутна стабилност и у вертикалним и у хоризонталном смислу уз примену заштите од хоризонталних и сеизмичких утицаја.

#### Д.1.2.3. ХИДРОТЕХНИЧКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ

У склопу новопроектваног стамбено - пословног објекта, предвиђени су следећи системи:

- Санитарна водоводна мрежа (хладна, топла и рецикулација);
- Унутрашња противпожарна хидрантска мрежа;
- Фекална канализација;
- Канализација зауљених вода са пода гараже;
- Атмосферска канализација;
- Санитарни уређаји и галантерија;

Планирана количина воде:

- за санитарну воду стамбеног дела..... $Q = 2,16 \text{ l/s}$
- за санитарну воду пословног дела..... $Q = 0,45 \text{ l/s}$
- за унутрашњу хидрантску мрежу..... $Q = 5,00 \text{ l/s}$
- за спринклерске инсталације..... $Q = 17,00 \text{ l/s}$

Планиран је један прикључак стамбено-пословног комплекса на уличну водоводну мрежу у улици Проте Матеје.

Неопходни капацитети за канализацију:

- Фекална канализација  $Q = 7,48 \text{ l/s}$ ;
- Атмосферска канализација  $Q = 21,61 \text{ l/s}$ .

Планирана је канализациони прикључка на канализациону мрежу у улици Проте Матеје.

Планиран је прикључак на атмосферску канализацију у улици Проте Матеје.

#### Д.1.2.4. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ

Електроенергетске инсталације јаке струје новопроектваног стамбено - пословног објекта чине:

- Напајање објекта електричном енергијом;
- Електроенергетски развод;
- Електрична инсталација фасадног осветљења;
- Електрична инсталација унутрашњег осветљења;

- Електрична инсталација прикључница и прикључака, са изводима за електрични погон за грејне каблове рампе и улаза у објекат;
- Заштита од електричног удара;
- Пратеће електричне инсталације термотехничких и хидротехничких инсталација;
- Инсталација уземљења;
- Громобранска инсталација;
- Изједначење потенцијала;

Електроенергетске инсталације телекомуникационих и сигналних инсталација новопроектваног стамбено – пословног објекта чине:

- Телекомуникационе исталације;
- Систем за дистрибуцију ТВ сигнала;
- Систем видео надзора (гаража, улаз у објекат, ходници);
- Управљање протоколима у стамбеним јединицама.

Систем за детекцију угљен-монооксида у гаражи новопроектваног комплекса чини:

- Систем за детекцију угљен-монооксида у гаражи;

#### Д.1.2.5. ТЕРМОТЕХНИЧКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ

Стамбено-пословни објекат, који је предмет фазе I, ће се загревати топлотним пумпама на електричну енергију.

### IV ГРАФИЧКИ ДЕО УП-А/АРХИТЕКТУРА

01. ОСНОВА ПОДРУМСКЕ ЕТАЖЕ -2По СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА ГП9 Р 1:100 – А01
02. ОСНОВА ПОДРУМСКЕ ЕТАЖЕ -1По ГРАЂЕВИНСКОГ КОМПЛЕКСА Р 1:100 – А02
03. ОСНОВА ПРИЗЕМНЕ ЕТАЖЕ ГРАЂЕВИНСКОГ КОМПЛЕКСА Р 1:100 – А03
04. ОСНОВА ПРВЕ ЕТАЖЕ ГРАЂЕВИНСКОГ КОМПЛЕКСА Р 1:100 – А04
05. ОСНОВА ДРУГЕ ЕТАЖЕ ГРАЂЕВИНСКОГ КОМПЛЕКСА Р 1:100 – А05
06. ОСНОВА ТРЕЋЕ ЕТАЖЕ ГРАЂЕВИНСКОГ КОМПЛЕКСА Р 1:100 – А06
07. ОСНОВА ЧЕТВРТЕ ЕТАЖЕ ГРАЂЕВИНСКОГ КОМПЛЕКСА Р 1:100 – А07
08. ОСНОВА ПЕТЕ ЕТАЖЕ ГРАЂЕВИНСКОГ КОМПЛЕКСА Р 1:100 – А08
09. ОСНОВА ПОВУЧЕНЕ ЕТАЖЕ ГРАЂЕВИНСКОГ КОМПЛЕКСА Р 1:100 – А09
10. ИЗГЛЕД КРОВА ГРАЂЕВИНСКОГ КОМПЛЕКСА Р 1:100 – А10
11. ПРЕСЕК 1-1 Р 1:100 – А11
12. ПРЕСЕК 2-2 Р 1:100 – А12
13. ПРЕСЕК 3-3 Р 1:100 – А13
14. ЈУГОИСТОЧНА ФАСАДА (ИЗ УЛ.ПРОТЕ МАТЕЈЕ) Р 1:100 – А14
15. СЕВЕРОЗАПАДНА ФАСАДА Р 1:100 – А15
16. ЈУГОИСТОЧНА ФАСАДА (ИЗ УЛ.ПРОТЕ МАТЕЈЕ) - ПРИКАЗ ОДНОСА ИСТУРЕНИХ ПОВРШИНА НА ФАСАДИ (ЕРКЕРИ, ПРЕПУСТИ, БАЛКОНИ) И ПОВРШИНА УНУТАР ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ Р 1:100 – А16
17. 3Д ВИЗУАЛИЗАЦИЈА – А17
18. 3Д ВИЗУАЛИЗАЦИЈА – А18