

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ЗА ФОРМИРАЊЕ
ГРАЂЕВИНСКОГ КОМПЛЕКСА ОД
ГП8 И ГП9 ДЕФИНИСАНИХ
ПЛАНОМ, РЕКОНСТРУКЦИЈУ И
САНАЦИЈУ ПОСТОЈЕЋЕГ ОБЈЕКТА
НА ГП8 СА ИЗГРАДЊОМ ПОДЗЕМНЕ
ГАРАЖЕ И ДОГРАДЊУ ОБЈЕКТА У
ИЗГРАДЊИ НА ГП9 У УЛИЦИ ПРОТЕ
МАТЕЈЕ БР. 41 И 43 У БЕОГРАДУ

САДРЖАЈ:

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УП-А/УРБАНИЗАМ	3
A. ОПШТИ ПОДАЦИ	3
A.1. ПЛАНСКИ И ПРАВНИ ОСНОВ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	3
A.1.1. ПЛАНСКИ ОСНОВ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	3
A.1.2. ПРАВНИ ОСНОВ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	3
A.2. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	3
A.2.1. ПОВОД ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	3
A.2.2. ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	4
A.3. ОБУХВАТ И ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	4
A.3.1. ГРАНИЦА И ПОВРШИНА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	4
A.3.2. ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОКВИРУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	4
A.4. УСЛОВЉЕНОСТ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА	4
A.4.1. ИЗВОД ИЗ ПГР-а	4
A.4.2. ИЗВОД ИЗ ПДР-а	4
A.4.3. УПОРЕДНИ ПРЕГЛЕД ЗАДАТИХ И ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА	6
B. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА	8
B.1. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА	8
B.1.1. ПРОСТОР ОБУХВАЋЕН УРБАНИСТИЧКИМ ПРОЈЕКТОМ	8
B.1.2. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА И ПРИПАДАЈУЋИХ ОБЈЕКТА	8
B.1.3. СТЕЧЕНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ОБАВЕЗЕ	9
B.1.4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА	9
B.1.4.1. СИСТЕМ ЈАВНОГ ГРАДСКОГ ПРЕВОЗА	9
B.1.5. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	9
B.1.5.1. ВОДОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	9
B.1.5.2. КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА	9
B.1.5.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	10
B.1.5.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА	10
B.1.6. ЗЕЛЕНИЛО	10
B.2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА	10
B.2.1. ПОДЕЛА НА ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ И ОСТАЛИХ НАМЕНА	10
B.2.1.1. ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА	10
B.2.1.2. ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА	10
B.2.2. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА	10
B.2.2.1. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ	10
B.2.2.1.1. МОРФОЛОШКЕ И ХИДРОЛОШКЕ ОДЛИКЕ ТЕРЕНА	10
B.2.2.1.2. ГЕОЛОШКИ САСТАВ ТЕРЕНА	10
B.2.2.1.3. ИНЖЕЊЕРСКО - ГЕОЛОШКЕ И ХИДРО - ГЕОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ТЕРЕНА	11
B.2.2.1.4. СТАБИЛНОСТ ТЕРЕНА	12
B.2.2.1.5. ОБАВЕЗНА ИСТРАЖИВАЊА У ФАЗАМА СПРОВОЂЕЊА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	12
B.2.2.2. ЗАШТИТА КУЛТУРНИХ ДОБАРА	12
B.2.2.2.1. АРХЕОЛОШКО НАСЛЕЂЕ	12
B.2.3. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ	12
B.2.4. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА	14
B.2.5. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА	14
B.2.6. ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА	14
B.2.7. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ	15
B.2.8. УСЛОВИ ЗА ПРИСТУП И ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА	15
B.2.9. ЗЕЛЕНИЛО	17
B.2.10. УСЛОВИ ЗА ЕВАКУАЦИЈУ ОТПАДА	18
B.2.11. УСЛОВИ ЗА КРЕТАЊЕ ДЕЦЕ, СТАРИХ ОСОБА И ОСОБА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ	18
B.2.12. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА	18
B.2.12.1. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ	18
B.2.12.1.1. ПРИСТУП ГРАЂЕВИНСКОМ КОМПЛЕКСУ	19
B.2.12.1.2. СИСТЕМ ЈАВНОГ ГРАДСКОГ ПРЕВОЗА	19
B.2.12.2. ИНФРАСТРУКТУРНЕ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТИ	20
B.2.12.2.1. ВОДОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	20
B.2.12.2.2. КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	21
B.2.12.2.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	21
B.2.12.2.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	22
B.2.12.3. ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	23
B.2.12.4. ЈАВНЕ СУЖБЕ, ЈАВНИ ОБЈЕКТИ И КОМПЛЕКСИ	23
B.3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА	23
B.3.1. ПРАВИЛА СПРОВОЂЕЊА	23
B.3.1.1. МИНИМАЛНА КОМУНАЛНА ОПРЕМЉЕНОСТ	23
B.3.1.2. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.2. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.3. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.4. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.5. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.6. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.7. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.8. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.9. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.10. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.11. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.12. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.13. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.14. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.15. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.16. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.17. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.18. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.19. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.20. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.21. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.22. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.23. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.24. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.25. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.26. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.27. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.28. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.29. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.30. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.31. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.32. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.33. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.34. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.35. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.36. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.37. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.38. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.39. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.40. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.41. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.42. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.43. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.44. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.45. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.46. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.47. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.48. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.49. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.50. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.51. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.52. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.53. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.54. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.55. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.56. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.57. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.58. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.59. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.60. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.61. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.62. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.63. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.64. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.65. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.66. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.67. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.68. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.69. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.70. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.71. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.72. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.73. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.74. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.75. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.76. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.77. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.78. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.79. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.80. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.81. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.82. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.83. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.84. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.85. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.86. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.87. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.88. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.89. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.90. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.91. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.92. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.93. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.94. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.95. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.96. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.97. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.98. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.99. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24
B.3.100. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	24

А.1. ПЛАНСКИ И ПРАВНИ ОСНОВ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

А.1.1. ПЛАНСКИ ОСНОВ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта (УП-а) за формирање грађевинског комплекса од ГП8 и ГП9 дефинисаних планом, реконструкцију и санацију постојећег објекта на ГП8 са изградњом подземне гараже и доградњу објекта у изградњи на ГП9 у улици Проте Матеје бр. 41 и 43 у Београду, огледа се у следећем:

- План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I-XIX) (Сл. лист града Београда бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23 и 66/23);
- План детаљне регулације блока између улица: Београдске, Крунске, Проте Матеје и Његошеве, ГО Врачар (Сл. лист града Београда бр. 115/16).

А.1.2. ПРАВНИ ОСНОВ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта (УП-а) за формирање грађевинског комплекса од ГП8 и ГП9 дефинисаних планом, реконструкцију и санацију постојећег објекта на ГП8 са изградњом подземне гараже и доградњу објекта у изградњи на ГП9 у улици Проте Матеје бр. 41 и 43 у Београду, огледа се у следећем:

- Закон 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);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (Сл. Гласник РС бр. 32/19);

А.2. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

А.2.1. ПОВОД ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Спровођење планираних интервенција на предметној локацији у складу је са Планом детаљне регулације блока између улица: Београдске, Крунске, Проте Матеје и Његошеве, ГО Врачар (Сл. лист града Београда бр. 115/16) опредељено кроз непосредну примену правила грађења.

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.

Повод за израду Урбанистичког пројекта (УП-а) је у складу са чланом 60. Закона 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 62/23), на захтев инвеститора за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације, тј. формирања грађевинског комплекса од КП 360 и КП 361 КО Врачар, односно од Планом детаљне регулације блока између улица: Београдске, Крунске, Проте Матеје и Његошеве, ГО Врачар (Сл. лист града Београда бр. 115/16) дефинисаних грађевинских парцела ГП8 и ГП9.

Имајући у виду специфичност локације, њено непосредно окружење, инфраструктурне и супраструктурне појединости, приступило се изради Урбанистичког пројекта (УП-а) са циљем формирања *грађевинског комплекса** и провере Идејног архитектонског решења планираног стамбено – пословног објекта са урбанистичким и техничким условљеностима дефинисаним поменути планом, као и реконструкције, санације и доградње подземне етаже постојећег стамбеног објекта, како би кроз формирање грађевинског комплекса чије формирање је омогућено 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) и заједнички приступ, како парцели, тако и подземној гаражи, било обезбеђено паркирање возила и за станаре постојећег стамбеног објекта са КП 360 КО Врачар.

А.2.2. ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Циљ израде Урбанистичког пројекта (УП-а) је формирање *грађевинског комплекса** кога чине катастарске парцеле КП 360 и 361, КО Врачар, које уједно представљају и грађевинске парцеле ГП8 и ГП9 дефинисане Планом детаљне регулације блока између улица: Београдске, Крунске, Проте Матеје и Његошеве, ГО Врачар (Сл. лист града Београда бр. 115/16), као и провера могућности примене максималних параметара дефинисаних планом за урбанистичке целине у којима се ГП8 и ГП9 налазе, уз могућност обезбеђења мирујућег саобраћаја уз примену важећих норматива за постојећи и новопроектовани стамбено-пословни објекат у оквиру грађевинског комплекса, имајући у виду специфичност локације као и конфигурације терена, њено непосредно окружење, инфраструктурне и супраструктурне појединости и посебно контекст будућег корпуса са урбанистичко - техничком, програмском, функционалном и обликовном разрадом и последичном струковним потврђивањем Идејног архитектонског решења (ИДР-а) намењеног за изградњу стамбено - пословног објекта спратности 2По+Пр+5+Пс на ГП9, коју чини КП 361 КО Врачар у улици Проте Матеје 41 и санацију, реконструкцију и изградњу подземне гараже постојећег стамбеног објекта спратности По+Пр+4+Пк на ГП8, коју чини КП 360 КО Врачар, у улици Проте Матеје 43, Београд.

**Грађевински комплекс* представља целину која се састоји од више међусобно повезаних самосталних функционалних целина, односно катастарских парцела, које могу имати различиту намену у складу са дефинисаним појмовником Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I-XIX) (Сл. лист града Београда бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23 и 66/23), као и 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).

А.3. ОБУХВАТ И ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

А.3.1. ГРАНИЦА И ПОВРШИНА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Границом Урбанистичког пројекта (УП-а) обухваћене су целе катастарске парцеле 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 m².

Грађевинску парцелу ГП9 чини цела КП 361 КО Врачар и има укупну површину од 547,00 m².

Укупна површина грађевинског комплекса, кога чине грађевинске парцеле ГП8 и ГП9, износи 1.084,00 m².

Граница Урбанистичког пројекта (УП-а) дата је у свим графичким прилозима у оквиру Поглавља II Графички део Урбанистичког пројекта (УП-а).

А.3.2. ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОКВИРУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

У обухвату Урбанистичког пројекта (УП-а) налазе се целе катастарске парцеле КП 360 и 361, КО Врачар, ГО Врачар, у Београду.

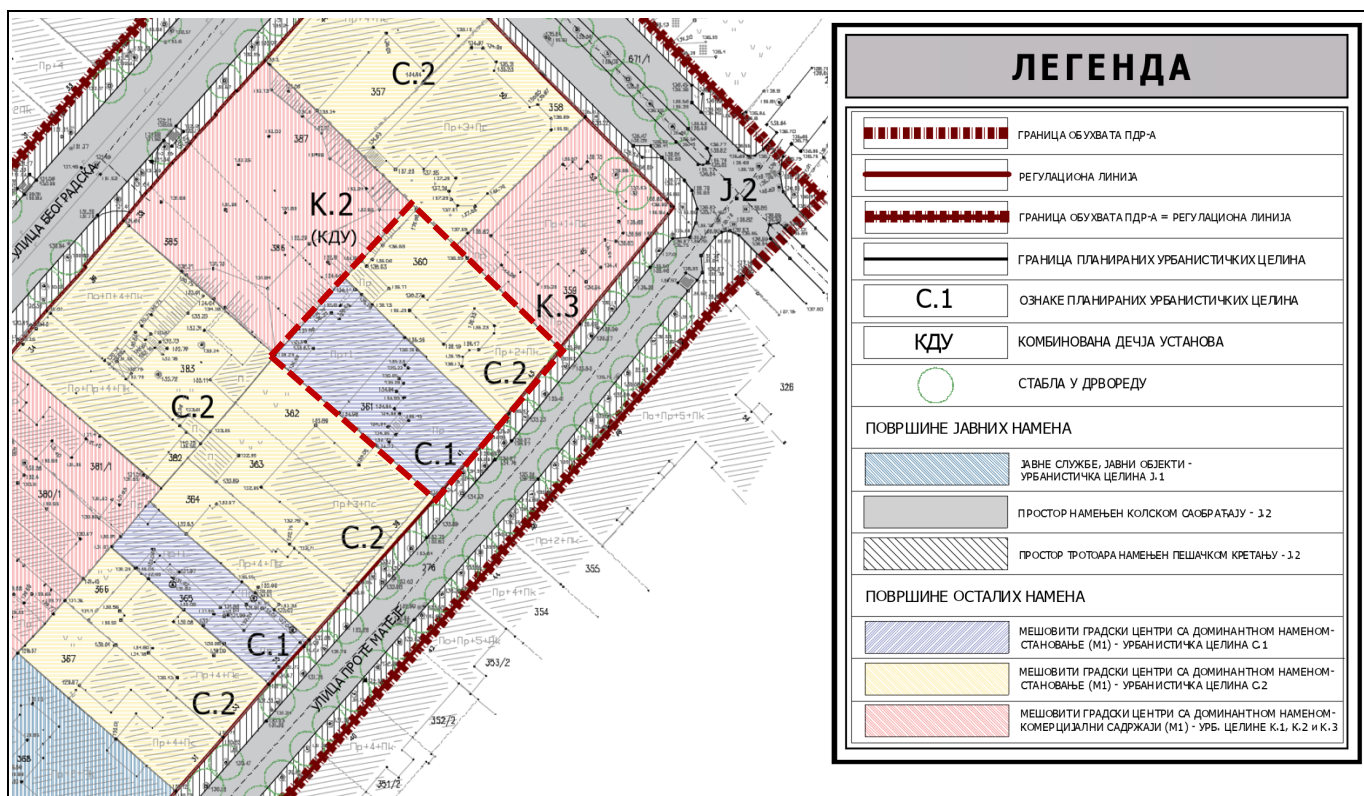
А.4. УСЛОВЉЕНОСТ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА

А.4.1. ИЗВОД ИЗ ПГР-а

Према одредбама Плана генералне регулације (ПГР-а) грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I-XIX) (Сл. лист Града Београда бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23 и 66/23), предметна локација која је обухваћена Урбанистичким пројектом (УП-ом), спроводи се Планом детаљне регулације.

А.4.2. ИЗВОД ИЗ ПДР-а

Према одредбама Плана детаљне регулације (ПДР-а) блока између улица: Београдске, Крунске, Проте Матеје и Његошеве, ГО Врачар (Сл. лист града Београда бр. 115/16), предметна локација која је обухваћена Урбанистичким пројектом (УП-ом), 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 пословање.



--- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УП-А

Прилог 1: Извод из ПДР-а - Планирана намена површна

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА С.1

У обухвату грађевинске парцеле ГП9 налази се цела КП 361 КО Врачар која припада урбанистичкој целини **С.1.**

Минимални проценат заступљености становања као доминантне намене износи 51%, а максимални проценат заступљености износи 100%.

Минимални проценат заступљености трговинских, комерцијалних, пословних и осталих компатибилних намена износи 0%, а максимални проценат заступљености износи 49%.

Проценат заступљености основне и компатибилне намене примењује се на нивоу грађевинске парцеле.

У подземним етажама дозвољено је гаражирање возила, смештај техничких просторија, магацина и слично.

Дозвољава се изградња нових објеката.

У габаритима постојећих објеката дозвољено је спровођење интервенција текућег одржавања, адаптације, санације и реконструкције без промене намене.

Планирани стамбено-пословни објекти морају бити постављени на регулационој линији ка улици Проте Матеје, као интерполовани објекти у непрекинутом низу, обострано узидани према суседним грађевинским парцелама.

Дозвољава се изградња подземне гараже.

Максимална апсолутна кота венца/ограде прве/последње повучене етажне објекта ка Ул. Проте Матеје 41 износи 152,70 mnn.

Максимални индекс заузетости Из надземних етажа износи Из=60%.

Максимални индекс заузетости Из подземних етажа износи Из=90%.

Приликом израде техничке документације за изградњу објекта обавезно је остварити колски и пешачки приступ на јавну саобраћајну површину – улицу Проте Матеје.

Паркирање решавати у оквиру нових објеката.
Дозвољено је паркирање на слободним површинама у оквиру грађевинских парцела.
Обавезно је формирање површина под плански сађеним зеленилом (дрвеће и шибље сађеним у дрворедима, групама и појединачно, површине са перенама и цветњацима) и озелењених паркинг простора.
Обавезно је остварити минимално 10% од површине грађевинске парцеле за зелене незастрте површине.
Последњу етажу објекта изводити искључиво у форми повученог спрата.
Фасадна платна повучене етаже морају бити повучена од предње (ПГЛ) најмање толико да својим повлачењем обезбеде формирање угла од 57° у односу на регулациону раван.
Изнад повучене етаже обавезна је изградња равног или скривеног косог крова максималног нагиба до 10%.
Минимална комунална опремљеност грађевинских парцела подразумева могућност прикључења на јавну градску електроенергетску, водоводну и канализациону мрежу, према важећим стандардима, прописима и условима надлежних ЈКП.
УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА С.2
У обухвату грађевинске парцеле ГП8 налази се катастарска парцела КП 360 КО Врачар, која се налази у урбанистичкој целини С.2 .
Минимални проценат заступљености становања као доминантне намене износи 51%, а максимални проценат заступљености износи 80%.
Минимални проценат заступљености трговинских, комерцијалних, пословних и осталих компатибилних намена износи 20%, а максимални проценат заступљености износи 49%.
Максимални индекс заузетости (Из) надземних етажа јесте постојећи индекс заузетости и као такав се задржава, без могућности увећања.
Максимална дозвољена висина објекта је постојећа и остаје непромењена.
Дозвољено је паркирање на слободним површинама у оквиру грађевинских парцела.

А.4.3. УПОРЕДНИ ПРЕГЛЕД ЗАДАТИХ И ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

У пратећем прилогу приказан је упоредни преглед свих реферисаних, задатих, дефинисаних и остварених урбанистичких параметара према:
<ul style="list-style-type: none"> Плану детаљне регулације блока између улица: Београдске, Крунске, Проте Матеје и Његошеве, ГО Врачар (Сл. лист града Београда бр. 115/16) и Плану генералне регулације (ПГР) грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I-XIX) (Сл. лист Града Београда бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23 и 66/23); Урбанистичких параметара остварених овим Урбаниситчким пројектом (УП-ом).

УПОРЕДНИ ПРЕГЛЕД ПАРАМЕТАРА				
Урбанистички параметри	Задато по ПДР-у	ФАЗА I	ФАЗА II	УКУПНО ФАЗА I и II У КОМПЛЕКСУ
Катастарске парцеле у обухвату УП-а	целе КП 360 и КП 361, КО Врачар, Београд	КП 361 КО Врачар, Београд	КП 360 КО Врачар, Београд	КП 360 и КП 361, КО Врачар, Београд
Грађевинске парцеле у обухвату УП-а	ГП8, ГП9	ГП9	ГП8	ГП8 и ГП9
Површина обухваћена грађевинским парцелама/ површина грађевинског комплекса	/	547,00 m ²	537,00 m ²	Површина грађевинског комплекса: 1.084,00 m ²
Ширина фронта према јавној саобраћајној површини	/	15,00 m	16,00 m	31,00 m
Објекти који су предмет УП-а	/	Новопроектовани стамбено-пословни објекат бр. 41	Постојећи стамбени објекат, бр. 43	Новопроектовани стамбено-пословни објекат бр. 41 и Постојећи стамбени објекат, бр.43

Намена површина	C1 (на ГП9) Становање : пословање 51-100% : 0-49% C2 (на ГП8) Становање : пословање 51-80% : 20-49%	Становање : пословање 95,75% (1.459,71 m ²) : 4,25% (64,85 m ²)	постојећа Становање 100% (1.057,34 m ²)	Становање: 97,49% или 2.517,05m² Пословање: 2,51% или 64,85m²
Заступљеност доминантне намене (становање)	C1: Од 51 до 100% C2: Од 51 до 80%	95,75%	100%	97,49% или 2.517,05m²
Заступљеност компатибилне намене (комерцијалне делатности)	C1: Од 0 до 49% C2: Од 20 до 49%	4,25%	0%	2,51% или 64,85m²
Спратност објекта	/	2По+Пр+5+Пс	По+Пр+4+Пк	Максимална спратност 2По+Пр+5+Пс
Заузетост подземних етажа	90%	89,93% или 491,89 m ²	89,87% или 482,60 m ²	89,90% или 974,49 m²
Индекс заузетости (Из) надземних етажа	C1: Макс. 60% или 328,20 m ² C2: постојећа заузетост	59,00% или 322,74 m ²	60,39% или 324,30 m ²	59,69% или 647,04 m²
Површина објекта у контакту са тлом	/	32,99% или 180,47	55,50% или 298,01 m ²	44,14% или 478,48 m²
Висина венца објекта	C1: 152,70 mnnv C2: 152,70 mnnv	18,00m или 152,70 mnnv	17,35m или 152,70 mnnv	Макс. висина венца на нивоу грађевинског комплекса 152,70 mnnv
Висина врха/слемена објекта	/	22,12 m или 156,82 mnnv	21,47 m или 156,82 mnnv	Макс. висина вслемена/врха објекта на нивоу грађевинског комплекса 156,82 mnnv
Положај грађевинских линија ка улици Проте Матеје	Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом и границом катастарстарске парцеле	0,00 m	0,00 m	Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом и границом катастарстарске парцеле
Зелене површине	/	17,39% или 95,15 m ²	26,82% или 144,02 m ²	22,06% или 239,17 m²
Зелене површине (незастрте)	C1: Мин. 10% или 54,70 m ² C2: Затечено стање	10,07% или 55,12 m ²	10,13% или 54,40 m ²	10,10% или 109,52 m²
Слободне површине	C1: Мин. 40% или 218,80 m ² C2: Затечено стање	44,50% или 238,99 m ²	67,01% или 366,53m ²	55,86% или 605,52 m²
Пешачке, саобраћајне и манипулативне површине	/	49,61% или 271,38m ²	17,68% или 94,97 m ²	33,80% или 366,35 m²
Укупан број стамбених јединица	/	10	10	20
Укупан број комерцијалних простора	/	2	/	2
Укупан број паркинг места	28ПМ (1ПМИ)	22 (2ПМИ)	6	28 ПМ (од чега 2ПМИ)
Број паркинг места намењен становању	*1,30 ПМ/ 1 стан (26 ПМ)	20 ПМ (од чега 2 ПМИ)	6ПМ (од чега 0 ПМИ)	26 ПМ (од чега 2 ПМИ)
Број паркинг места намењен пословању	*1 ПМ/60 m ² нето послов. садржаја (2 ПМ)	2 ПМ	/	2 ПМ
Број паркинг места за особе са инвалидитетом	5% од укупног броја ПМ (1 ПМИ)	1 ПМИ	0 ПМИ	1ПМИ
Број паркинг места на 2По	/	9 ПМ (1ПМИ)	/	9 ПМ
Број паркинг места на 1По	/	8 ПМ	6 ПМ	14 ПМ
Број паркинг места у партеру	/	5 ПМ (од чега 1 ПМИ)	/	5 ПМ (од чега 1 ПМИ)
Број колских приступа	/	1	Колски приступ преко КП 361 КО Врачар (ГП9)	Заједнички колски приступ грађевинском комплексу преко КП 361 КО Врачар (ГП9)
Висинска кота колског приступа	/	135,05 mnnv/+0,35m	Колски приступ преко КП 361 КО Врачар (ГП9)	Заједнички колски приступ грађевинском комплексу преко коте 135,05 mnnv
Нулта кота	/	134,70 mnnv	135,35 mnnv	Нулта кота новопроектваног објекта: 134,70 mnnv за

				Нулта кота постојећег објекта: 135,35 mnn
Укупна БРГП подземних етажа	/	983,78 m ²	482,60 m ²	1.466,38 m²
Укупна БРГП надземних етажа	/	2.100,38 m ²	1.783,34 m ²	3.883,72 m²
Укупна БРГП објекта	/	3.084,16 m ²	2.265,94 m ²	5.350,10 m²

Прилог 2: Упоредни преглед задатих и остварених урбанистичких параметара

*Примењују се параметри за обрачун паркинг места у складу са Планом генералне регулације регулације (ПГР) грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I-XIX) (Сл. лист Града Београда бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23 и 66/23);

Б. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Б.1. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Б.1.1. ПРОСТОР ОБУХВАЋЕН УРБАНИСТИЧКИМ ПРОЈЕКТОМ

Предметна зона Урбанистичког пројекта (УП-а) представља грађевински комплекс који се састоји од грађевинских парцела ГП8 и ГП9, које су дефинисане Планом детаљне регулације блока између улица: Београдске, Крунске, Проте Матеје и Његошеве, ГО Врачар (Сл. лист града Београда бр. 115/16).

Грађевинску парцелу ГП9 чини цела КП 361 КО Врачар, док ГП8 чини цела КП 360 КО Врачар.

Грађевински комплекс, који је предмет Урбанистичког пројекта, на североистоку се граничи са КП 359 КО Врачар, на северозападу са КП 385, 386 и 387 КО Врачар, на југозападу са КП 362 КО Врачар, док на југоистоку успоставља регулацију са улицом Проте Матеје.

Укупна површина грађевинског комплекса износи 1.084,00 m² и чине је:

- КП 360 КО Врачар чија површина износи 537,00 m².
- КП 361 КО Врачар чија површина износи 547,00 m².

Б.1.2. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА И ПРИПАДАЈУЋИХ ОБЈЕКТА

Значајну карактеристику непосредног окружења простора у обухвату Урбанистичког пројекта (УП-а) у контексту непосредних програмских садржаја представља интензивно присуство и кумулирана артикулација урбане функције становања у централном градском језгру.

У постојећем стању на КП 360 КО Врачар налази се стамбени објекат спратности По+Пр+4+Пк, који садржи 10 стамбених јединица и помоћни објекат у унутрашњем делу парцеле, који је планиран за рушење, јер је конструктивно нестабилан и лошег бонитета и да би се слободне површине у грађевинском комплексу привеле намени.

Постојећи стамбени 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 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.

У постојећем стању на КП 361 КО Врачар започета је изградња стамбено – пословног објекта спратности 2По+Пр+5+Пс, чије је извођење започето у складу са правоснажним Решењем о грађевинској дозволи ROP-BGDU-39260-CIPH-7/22, IX-18 бр. 351-368/22 издатим од стране Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове Града Београда.

За стамбено – пословни објекат који је у изградњи исходовано 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-CIPH-7/2022 (Интерни број IX-18 бр. 351-368/2022) од 05. августа 2022. године правоснажна 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 односно азклучно са плочом приземне етаже.

Б.1.3. СТЕЧЕНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ОБАВЕЗЕ

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-CIPH-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.

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 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.

Б.1.4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА

Предметни грађевински комплекс успоставља регулацију са улицом Проте Матеје на југоистоку, одакле је планиран приступ будућем грађевинском комплексу, преко упуштеног тротоара и ојачаног ивичњака.

Регулациони профил улице Проте Матеје износи око 13,80m и садржи једну коловозну траку у ширини 3,20m, обострано паралелно паркирање у ширини од 2,00m и обостране тротоаре у ширини од 3,20m до 3,45m.

Б.1.4.1. СИСТЕМ ЈАВНОГ ГРАДСКОГ ПРЕВОЗА

Најближа стајалишта јавног градског превоза су удаљена 400 – 500 m од грађевинског комплекса који је предмет Урбанистичког комплекса и то на булевару Краља Александра (саобраћају и аутобуске и трамвајске линије) и на Славији, где саобраћају аутобуске, трамвајске и линије тролејбуса.

Б.1.5. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Простор обухваћен Урбанистичким пројектом (УП-ом) и у постојећем има директан излаз на јавну саобраћајну површину, и то на улицу Проте Матеје, у чијим регулационом појасу је изграђен већи део постојеће инфраструктуре.

Б.1.5.1. ВОДОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

Простор обухваћен Урбанистичким пројектом (УП-ом) припада другој висинској зони водоснабдевања.

У улици Проте Матеје, са супротне стране у односу на предметну локацију, налази се водоводна мрежа Ø 150 mm и Ø 80 mm од ливено-гвозденог/дуктилно-ливеног материјала.

Дистрибутивни цевоводи Ø 300, Ø 150 mm и Ø 100 mm од ливено-гвозденог/дуктилно-ливеног материјала налази се у Крунској.

Б.1.5.2. КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА

Подручје у обухвату Урбанистичког пројекта (УП-а) припада Централном канализационом систему, где је заступљен општи истем канализација.

Најближа канализациона мрежа је у улици Проте Матеје и то општи канал ОК 300 mm.

Б.1.5.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

Најближе постојеће електроенергетске инсталације се налазе у улици Проте Матеје.

Б.1.5.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

Постојећи ТК објекти си изграђени дуж тротоара или слободних јавних површина. Приступна ТК мрежа изведена је кабловима положеним у земљу или у ТК канализацију.

Постојећи ТК објекти су из надлежности Телеком Србија- служба за мерне операције Београд-Југ.

Б.1.6. ЗЕЛЕНИЛО

У обухвату Урбанистичког пројекта (УП-а) нису присутне јавне зелене површине у надлежности ЈКП Зеленило-Београд.

В. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

В.1. ПОДЕЛА НА ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ И ОСТАЛИХ НАМЕНА

В.1.1. ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА

У границама Урбанистичког пројекта (УП-а) нема површина јавних намена.

В.1.2. ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

Према одредбама Плана детаљне регулације (ПДР-а) блока између улица: Београдске, Крунске, Проте Матеје и Његошеве, ГО Врачар (Сл. лист града Београда бр. 115/16), предметна локација која је обухваћена Урбанистичким пројектом (УП-ом), обухвата две урбанистичке целине, **С.1** и **С.2**, у оквиру којих је као доминантна намена планирано становање, док је као компатибилна опредељена намена пословања.

Потврђивањем Урбанистичког пројекта (УП-а) стичу се услови за даље спровођење поступка реализације планиране изградње кроз прибављање Локацијских услова, а потом и Решења о грађевинској дозволи.

В.2. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

В.2.1. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

В.2.1.1. МОРФОЛОШКЕ И ХИДРОЛОШКЕ ОДЛИКЕ ТЕРЕНА

Предметна локација представља у ширем морфолошком погледу део падине која има нагиб према Славији.

Због постојања кречњачке греде дуж улице Крунске терен има нагиб и према Ташмајдану, на ком прегибу се налази северна граница истражног простора.

Апсолутне коте терена у оквиру предметног простора су од 134,70 - 136,30 mnnv.

Просечни пад терена износи око 2-4° док је у зони улице Крунска заравњен.

В.2.1.2. ГЕОЛОШКИ САСТАВ ТЕРЕНА

Основну геолошку грађу терена чине кредни и неогени седименти прекривени седиментима квартарне старости.

Кредни седименти развијени су у фацији кречњака, пешчара и конгломерата који припадају доњој креди баремске старости и налазе се на знатним дубинама од површине терена, 33,00 – 37,00 m од површине терена, испод коте 100,00 mnnv у зони улице Крунске где су и утврђени.

Неогени седименти представљени су баденским кречњацима, сарматским кречњацима и лапорима и лапоровитим глинама панона.

Седименти бадена, представљени су литотамнијским кречњацима који су развијени у облику спруда.

Однос према другим комплексима је неправилан, најчешће стрм што је условљено спрудним развићем. Кречњаци су констатовани на површини терена у зони улице Крунске, а дуж Његошеве улице констатовани на коти 105,00 – 110,00 mпv.

Баденски кречњаци су представљали обалу за време сарматског и панонског стадијума. У одређеном временском периоду повлатни део ових наслага био је изложен процесу карстификације те има врло разуђен палеорељеф.

Сарматски кречњаци и лапори констатовани су само у зони Његошеве улице на дубини око 16,00 m од површине терена у дебљини око 5,00 m.

Панонски седименти су представљени лапоровитим глинама.

Прекривају разуђену кречњачку подлогу баденске и делимично сарматске старости, те им је присуство неуједначено. Апсолутне коте повлате лапоровитих глина у зони предметног терена се крећу од 130,00 mпv до 115,00 mпv и налазе се на 2,00 – 9,00 m од површине терена.

Квартарни седименти су представљени лесоидним седиментима и делувилно пролувијалним седиментима чија се дебљина креће око 2,00 - 9,00 m.

За време панонског стадијума формирани су мање депресије које су запуњаване овим седиментима.

Насуто тло присутно је на површини предметног терена као резултат досадашње нивелације и урбанизације терена. Дебљине је 0,50 - 2,00 m.

В.2.1.3. ИНЖЕЊЕРСКО - ГЕОЛОШКЕ И ХИДРО - ГЕОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ТЕРЕНА

Највећи део терена је прекривен квартарним прашинасто – песковитим седиментима који представља основни регулатор понирања воде ка подини квартара.

Делувилни седименти представљају релативно добар спроводник.

Већи део воде која понире кроз њих, филтрира се до лапоровитих глина панона.

Издан се у њима не формира, али на контакту са лапоровитим глинама, које представљају слабо водопрпусну средину може доћи до формирања сезонске издани.

Лапоровите глине панона представљају практично водонепропусне средине сем у површинском делу где су испуцале и где су могуће локалне појаве дуж пукотина. Карактерише их пукотинска издан.

Лапоровите глине су тврде до тврдо пластичне, слабо водопрпусне до водонепропусне.

Циркулација воде се одвија углавном дуж прслина и пукотина.

У подручју јаче испуцалости може доћи до веће концентрације подземне воде.

На предметном простору у њима је утврђен ниво подземне воде.

Баденски кречњаци поседују сложену примарну (интергрануларну и сунђерасту) порозност и секундарну (пукотинску и кавернозну) порозност.

У повлатној зони кречњака у којој је најважнији литолошки члан шупљикави кречњак, ова порозност је веома изражена.

Ту се јављају и многобројне пукотине, које су створене тектонским процесима.

У зони где је кречњак при површини терена не треба очекивати појаву подземне воде.

Од коте 130,00 mпv до Његошеве улице ниво подземне воде треба очекивати на око 6,00 m од површине терена.

Ниво подземне воде је утврђен у лапоровитим глинама панона односно у подинском делу делувилно пролувијалних седимента.

Присутна издан у тлу може бити знатне издашности уколико се наиђе на изворе путем којих се празне баденски кречњаци.

Воде од падавина се једним делом инфилтрирају у подземље, једним делом прима канализациона мрежа а један део отиче у правцу Славије односно реке Саве

В.2.1.4. СТАБИЛНОСТ ТЕРЕНА

У природним условима и условима садашње изграђености цео блок у границама ПДР-а је стабилан али било какво неадекватно засецање падине може иницирати појаве нестабилности што значи да сва даља већа засецања требају бити обезбеђена адекватним заштитним мерама.

Блок у оквиру ПДР-а припада зони са основним сеизмичким степеном 8,00° МКС и коефицијентом од 0,05.

В.2.1.5. ОБАВЕЗНА ИСТРАЖИВАЊА У ФАЗАМА СПРОВОЂЕЊА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Детаљна инжењерско - геолошка односно геотехничка истраживања терена на предметној локацији, за потребе израде техничке документације биће извршена за пројекат за грађевинску дозволу.

В.2.2. ЗАШТИТА КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Са аспекта заштите културних добара, сходно Закону о културним добрима (Сл. гласник РС, бр. 71/94, 52/11, 99/11, 06/20, 35/21 и 129/21), простор обухваћен Урбанистичким пројектом (УП-ом) 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.

Такође, предметна локација се налази на траси Варошког (Мокролушког) водовода, чији су остаци откривени на неколико локација у улици Проте Матеје (некада Бунарска улица), одакле је канал ишао до Крунске улице, а затим до улице Краља Милана. Од варошког водовода остали су сачувани делови зиданих канала у које су полагани чункови од печене земље.

У складу са Законом о културном наслеђу (Сл. гласник РС бр. 129/21) предметни простор на КП 360 и 361 КО Врачар, налази се у близини заштићене зоне некрополе Античког Сингидунума, који је за културно добро – археолошко налазиште утврђен Ређењем Завода за заштиту споменика културе града Београда бр. 176/8 од 30.06.1965.године.

Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошке остатке, Извођач радова је дужан да одмах, баз одлагања, прекине радове и обавести Завод за заштиту споменика културе града Београда, као и да предузме мере да се налаз не уништи, не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен а све сходно одредбама чл. 109. Закона о културним добрима (Сл. Гласник РС, бр. 71/94, 52/11, 99/11, 06/20, 35/21 и 129/21).

Инвеститор је, сходно члану 110. Закона о културним добрима (Сл. гласник РС бр. 71/94, 52/11, 99/11, 06/20, 35/21 и 129/21) дужан да обезбеди финансијска средства за обављање археолошког надзора, заштиту, чување, публикување и излагање археолошког материјала и остатака откривених током извођења земљаних радова.

В.2.2.1. АРХЕОЛОШКО НАСЛЕЂЕ

На предметном простору нема евидентираних археолошких налаза и остатака. Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошке остатке, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и обавести Завод за заштиту споменика културе града Београда и да преузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен (члан 109. Закона о културним добрима Сл. Гласник РС, бр.71/94, 52/11, 99/11, 06/20, 35/21 и 129/21).

Услови заштите културног наслеђа
Завод за заштиту споменика културе града Београда
67-20/2023 од 18. септембра 2023. године

В.2.3. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Приликом израде техничке документације и спровођења свих типова интервенција у границама Урбанистичког пројекта (УП-а) утврђују се следеће мере и услови заштите животне средине:

- Извршити одговарајућа инжењерско-геолошка и геотехничка истраживања геолошке средине на предметној локацији, у складу са одредбама Закона о рударству и геолошким истраживањима (Сл.

гласник РС, бр. 101/15, 95/18 и 40/21), а у циљу утврђивања адекватних услова изградње планираног стамбено-пословног објекта и броја подземних етажа намењених гаражирању возила;

- На предметном простору није дозвољено обављање делатности које угрожавају квалитет животне средине, производе буку, вибрације или непријатне мирисе, као и изградња која би могла да наруши или угрози основне услове живљења суседа или сигурност суседних објеката;
- У подземним гаражама неопходно је обезбедити:
 1. систем принудне вентилације, при чему се вентилациони одвод мора извести изнад највише зграде у окружењу, односно у слободну струју ваздуха;
 2. систем за праћење концентрације угљенмоноксида;
 3. систем за контролу ваздуха у гаражи;
 4. контролисано прикупљање запријаних вода, њихов третман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у канализациони систем;
 5. редовно пражњење и одржавање сепаратора;
 6. континуиран рад наведених система у случају нестанка електричне енергије уградњом дизел агрегата одговарајуће снаге и капацитета;
 7. смештај резервоара за складиштење енергента за потребе рада дизел агрегата у непропусну танквану чија величина одговара запремини истекле течности у случају удеса и систем за аутоматску детекцију цурења енергента;
- На предметном простору није дозвољено:
 1. Уређење паркинг простора на слободни површинама у унутрашњости блока
 2. Изградња која би могла да наруши или угрози основне услове живљења суседа или сигурност суседног објекта
 3. Обављање делатности које угрожавају квалитет животне средине, производе буку, вибрације или непријатне мирисе, односно умањују квалитет боравка у објекту и његовој околини;
- Обавезно је ефикасно коришћење енергије, узимајући у обзир микроклиматске услове локације, намену, положај и оријентацију планираних и постојећих објеката, као и могућност коришћења обновљивих извора енергије, а кроз:
 1. коришћење фотонапонских соларних ћелија и соларних колектора на кровним површинама и одговарајућим вертикалним фасадама;
 2. правилан одабир вегетације, а у циљу смањења негативних ефеката директног и индиректног сунчевог зрачења на објекте, као и негативног утицаја ветра;
- Обавезно је обезбеђивање потпуно контролисаног прихвата зауљене атмосферске воде са свих манипулативних површина, површина за прилаз доставних возила и интерних саобраћајница, њихов предtretман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у градску канализацију;
- Обавезно је изградити саобраћајне и манипулативне површине од водонепорпусних 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;
- Обавезно је подизање/попуњавање дрвореда дуж улице Проте Матеје;
- При пројектовању и изградњи стамбених објеката применити техничке услове и мере звучне заштите помоћу којих ће се бука у стамбеним просторијама свести на дозвољени ниво, а у складу са Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (СРПС У.Ј6.201:1990);
- Приликом изградње трансформаторских станица исте пројектовати и изградити у складу са важећим нормама и стандардима прописаним за ту врсту објеката, а нарочито:
 1. одговарајућим техничким и оперативним мерама обезбедити да нивои излагања становништва нејонизујућим зрачењима, након изградње трафостанице, не прелазе референтне граничне нивое излагања електричним, магнетским и електромагнетским пољима, у складу са Правилником о границама излагања нејонизујућим зрачењима (Сл. гласник РС, бр. 104/09), и то: вредност јачине електричног поља (E) не прелази 2 kV/m, а вредност густине магнетског флуksа (B) не прелази 40 μT;
 2. обезбедити одговарајућу заштиту подземних вода постављањем непропусне танкване за прихват опасних материја из трансформатора трафостанице чији је капацитет неопходно одредити у складу са укупном количином трансформаторског уља садржаног у трансформатору;
 3. није дозвољена уградња трансформатора који садржи полихлороване бифениле (PCB);
 4. након изградње трансформаторских станица обавезно је извршити прво испитивање, односно мерење нивоа електричног поља и густине магнетског флуksа, односно мерење нивоа буке у околини трансформаторске станице, периодична испитивања, достављање података и

документације о извршеним испитивањима нејонизујућег зрачења и мерењима нивоа буке надлежном органу у року од 15 дана од дана извршеног мерења;

- У току извођења радова на изградњи планираних објеката предвидети следеће мере заштите:
 1. снабдевање машина нафтом и нафтним дериватима обављати на посебно опремљеним просторима, а у случају да дође до изливања уља и горива у земљиште, извођач је у обавези да изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине,
 2. грађевински и остали отпадни материјал, који настане у току извођења предметних радова сакупити, разврстати и обезбедити рециклажу и искоришћење или одлагање преко правног лица које је овлашћено, односно које има дозволу за управљање отпадом;
 3. планирати начине прикупљања и поступања са отпадним материјама, односно материјалима и амбалажом (комунални отпад, рециклабилни отпад – папир, стакло, лименке, ПВЦ боце и сл), у складу са законом којим је уређено управљање отпадом и другим важећим прописима из ове области и/или Локалним планом управљања отпадом града Београда 2011-2020. (Сл. лист града Београда, бр. 28/11);

В.2.4. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА

У обухвату Урбанистичког пројекта (УП-а) нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, утврђених еколошки значајних подручја и еколошке мреже Републике Србије, као ни евидентираних природних добара.

- Урбанистичким пројектом предвидети:
 - потпуно инфраструктурно опремање предметне локације по еколошким стандардима. Изградњу комуналне инфраструктуре урадити на основу услова надлежних комуналних организација;
 - Одржавање комуналне хигијене (уклањање отпада са локације под условима надлежне комуналне службе);
 - Обавезу да се по изведеним радовима радни простор уреди, а уколико дође до његовог нарушавања изврши санација;
- Дефинисати инжењерско - геолошке услове који неће довести до промена карактеристика, односно поремећаја стабилности тла на предметном подручју;
- Уколико се приликом извођења радова наиђе на геолошко-пантеолошке или минерално-петролошке објекте, за које се претпоставља са имају својство природног добра, извођач радова је дужан да у року од осам дана обавести Министарство заштите животне средине, односно преузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

В.2.5. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА

Део блока обухваћен Урбанистичким пројектом (УП-ом) се налази у зони средње зоне сеизмичке угрожености.

У границама Урбанистичког пројекта (УП-а) се при прорачуну конструкције будућег објекта морају применити одредбе Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Сл. лист СФРЈ, бр. 31/81, 49/83, 21/88, 52/90).

В.2.6. ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА

Приликом израде Урбанистичког пројекта (УП-а) потребно је у погледу мера заштите од пожара и експлозија имплементирати следеће обавезујуће смернице:

- Изворишта снабдевања водом и капацитет градске водоводне мреже који обезбеђују довољно количине воде за гашење пожара;
- Приступне путеве и пролазе за ватрогасна возила до објеката;
- Безбедносне појасеве између објеката којима се спречава ширење пожара и експлозије, сигурносне удаљености између објеката или њихово пожарно одвајање;
- Могућности евакуације и спасавања људи;

За испуњење наведених захтева потребно је поштовати одредбе Закона о заштити од пожара (Сл. Гласник РС бр. 111/09, 20/15 и 87/18) и правилника и стандарда који ближе регулишу изградњу објеката којима се морају обезбедити основни захтеви заштите од пожара 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.

Услови МУП – Сектор за ванредне ситуације
Управа за ванредне ситуације
број 217-608/2023 од 11.09.2023. године

В.2.7. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ

Унапређење енергетске ефикасности подразумева континуиран и широк опсег активности којима је крајњи циљ смањење потрошње свих врста енергије уз истих или бољих услова коришћења и функционисања објекта.

Последицу смањења потрошње необновљивих извора енергије (фосилна горива) и коришћења обновљивих извора енергије, представља редукција смањења емисије штетних гасова што доприноси заштити природне околине, смањењу глобалног загревања и одрживом развоју града.

Потребно је применити концепте који су штедљиви, еколошки оправдани и економични по питању енергената, уколико се желе остварити циљеви попут енергетске продуктивности или енергетске градње као доприноса заштити животне средине и климатских услова, те су с тим у вези основне мере за унапређење енергетске ефикасности су смањење енергетских губитака, ефикасно коришћење енергије и производња енергије.

Сходно одредбама Закона 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) утврђује се обавеза пројектовања, изградње, коришћења и одржавања објекта у границама Урбанистичког пројекта (УП-а) на начин да се обезбеде прописана енергетска својства и следеће мере енергетске ефикасности:

- Обавезно је повећање енергетске ефикасности термоенергетских система;
- Обавезно је коришћење савремених материјала, у циљу енергетски ефикасније градње;
- Користити грађевинске материјале из окружења;
- Примењивати енергетски ефикасну инфраструктуру и технологију - коришћењем ефикасних система грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде, расвете и обновљивих извора енергије;
- Обавезно је коришћење грађевинских материјала који нису штетни за околину;
- Обавезно је обезбеђивање минималних услова комфора у складу са Правилником о енергетској ефикасности (Сл. Гласник РС бр. 61/11);
- Обавезна је примена адекватних облика, позиција и оријентације објекта како би се умањили негативни ефекти климатских утицаја (температура, ветар, влага, сунчево зрачење);
- Обавезно је обезбедити висок степен природне вентилације и остварити што бољи квалитет ваздуха и уједначеност унутрашње температуре на дневном и/или сезонском нивоу;
- Неопходно је повећати топлотне добитке у објектима повољном оријентацијом објекта и коришћењем сунчеве енергије;
- Оптимализовати величину прозора како би се смањили губици енергије, а просторије добиле довољно светлости;
- Максимално искористити природно осветљење;
- Зеленилом и другим мерама заштитити делове објекта који су лети изложени јаком сунчевом зрачењу;
- Употребљавати енергетски ефикасна осветла тела;
- Користити обновљиве изворе енергије - сунчеву енергију помоћу стаклене баште, фотонапонских соларних ћелија, соларних колектора и сл;

В.2.8. УСЛОВИ ЗА ПРИСТУП И ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА

Регулациона линија преузета је из Плана детаљне регулације блока између улица: Београдске, Крунске, Проте Матеје и Његошеве, ГО Врачар (Сл. лист града Београда бр. 115/16).

Колски приступ предметном грађевинском комплексу могуће је пројектовати из улице Проте Матеје, преко грађевинске парцеле ширине 3,00-3,50 m.

Колски приступ остварити преко упуштеног ивињака и ојачаног тротоара, како би пешачки саобраћај остао у континуитету.

Простор испред ауто-платформе на предмтној парцели пројектовати минималне дужине 5,00 m са максималним нагибом до 5,00%, тако да возило које чека не омета проток саобраћаја на улици.

Простор испред ауто-платформе, у гаражи, пројектовати са минималном ширином од 6,00 m.

Платформу ауто-платформе планирати са минималним димензијама 2,50 x 5,50 m.

Пројектовати саобраћајну сигнализацију која даје информацију о заузећу ауто-платформе.

Са аспекта безбедности, потребно је да ауто-платформа буде наткривена и да има заштитну ограду, како би у време кад је платформа у спуштеном положају, површински до био безбедан и за пешаке и за возила.

Наткривеност платформе је такође важна и због временских прилика.

Приступ подземној гаражи на ГП8, који се одвија на нивоу -1 преко ГП9, користећи и улаз у у подземну гаражу са ГП9, функционално задовољава несметано одвијање саобраћаја. Приступ подземној гаражи на ГП8 преко ГП9 могуће је остварити уз поштовање свих прописа.

Колске рампе за приступ паркингу/гаражи пројектовати иза тротоара, односно иза регулационе линије, са одређеним дозвољеним нагибом рампе (за путничка возила: максимално 12% за отворене, 15% за затворене/отворене грејне рампе, за теретна возила максимално 9%).

Праве рампе за кретање путничких возила планирати са минималном ширином саобраћајне траке 2,75 m, а за кретање теретних возила са минималном ширином саобраћајне траке од 3,50 m.

За мале гараже (до 30 возила) у којима се планира дуготрајно задржавање са малом изменом возила (паркинг места за станаре објекта), могуће је планирати колске рампе са минималном ширином за једносмерно кретање возила пројектовати саобраћајну сигнализацију која даје информацију о заузећу рампи.

Простор на парцели, намењен кретању возила дуж парцеле и маневрисању возила приликом уласка/изласка на паркинг места, мора бити изграђен од подлоге прилагођене кретању возила и димензионисан према очекиваном саобраћајном оптерећењу (асфалт/бетон).

Интерну колско-пешачку саобраћајницу, за приступ паркингу и гаражи пројектовати са минималном ширином од 3,50 m.

Све површине, унутар катастарских парцела, намењене кретању возила морају задовољавати услове проходности (ширине саобраћајних трака, радијусе кривина, подужне нагибе, слободне висине и сл.) за свако путничко возило и доставно возило (уколико се очекује приступ доставних возила).

Како је за стамбено-пословни објекат на ГП9 добијена грађевинска дозвола пре Измена и допуна ПГР-а (Сл. лист града Београда бр. 27/22), и сотварен одређен број паркинг места у складу са нормативом који је важио у датом тренутку, могуће их је и задржати, јер представљају стечену обавезу. На ГП8 нису планирани нови капацитети, зема тим не постоји обавеза остваривања нових паркинг места за дати објекат.

За стамбено-пословне објекте са 10 или више стамбених јединица, од укупног броја паркинг места обезбедити 5% паркинг места за инвалиде прописаних димензија (3,70x4,80 m).

У оквиру паркинг места за инвалиде не пројектовати никакве препреке и не пројектовати их на механизмима за паркирање.

Сва места за смештај возила (паркинг/гаражна места) и простор за маневрисање приликом уласка/изласка на места за смештај, пројектовати на припадајућој парцели, изван површине јавног пута (у гаражи у складу са Изменама и допунама ПГР-а - Сл. лист града Београда бр. 27/22).

Како је за стамбено-пословни објекат на ГП9 добијена грађевинска дозвола пре Измена и допуна ПГР-а (Сл. лист града Београда бр. 27/22), могуће је задржати остварени број паркинг места на парцели, јер представљају стечену обавезу, а нова паркинг места на ГП8 обавезно планирати у гаражи.

Димензије паркинг места пројектоване су у складу са важећим стандардом (SRPS U.S4.234, из априла 2020. године).

Управна паркинг места (гаражна) места (под углом од 90°) пројектовати са димензијама не мањим од 2,50 m x 5,00 m.

Мишљење Секретаријата за саобраћај је да се маневарски простор на парцели (иза паркинг места пројектована под углом од 90°), може пројектовати са ширином од 6,00 m (без обзира на начин паркирања).

Подужна паркинг места (0°), пројектовати са димензијама не мањим од 2,00 m x 5,50 m и простором за маневрисање минималне ширине 3,50 m.

За одабрани систем приложити техничке карактеристике (димензије система, приступ платформи и сл.) усаглашене са достављеном димензијом платформе 2,50 x 5,00m.

За особе са инвалидитетом обезбедити минимално 5% паркинг места, прописаних димензија (за управна ПМ димензије не мање од 3,70 m x 4,80 m , а за управна удвојена димензија не мања од 5,90 m x 5,00 m, а паркинг места на механизованим системима нису дозвољена), а уколико се планирају у гаражи лоцирати их у близини вертикалних комуникација.

Паркинг места (пројектована под углом од 90°) и простор за маневрисање путничких возила пројектовати са максималним нагибом од 5% осим у зони паркинг места за особе са инвалидитетом која се морају пројектовати у хоризонталном положају, никад на уздужном нагибу.

У зони паркинг места за особе са инвалидитетом дозвољен је само одливни попречни нагиб од макс. 2%.

Гараже за смештај путничких возила пројектовати са светлом висином већом или једнаком од 2,20 m.

Пројектовати паркинг за бицикле ("П" профили, чешљеви и сц.)

Пешачке комуникације пројектовати 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 (Сл. гласник РС, бр. 22/2015).

Места за смештај контејнера за евакуацију отпада пројектовати ван јавних саобраћајних површина, према Одлуци о одржавању чистоће (Сл. лист града Београда бр. 27/02, 11/05, 6/10-др. одлука, 2/11-др.одлука, 42/12, 60/12, 31/13, 44/14, 79/15 и 19/17).

Саобраћајни услови

Секретаријата за саобраћај – Одељење за планску документацију,
IV-08 бр. 344.5- 760/2023 од 25.10.2023. године

В.2.9. ЗЕЛЕНИЛО

У оквиру обухвата Урбанистичког пројекта (УП-а), нису забележене јавне зелене површине које су у надлежности ЈКП Зеленило – Београд.

У постојећој регулацији улице Проте Матеје присутно је обострано улично зеленило у форми једноредних дрвореда у садним отворима у регулацији тротоара.

Јавних зелених површина у оквиру блока нема. Нема могућности за формирање нових зелених површина, па оне остају на затеченом нивоу, уз обавезу њиховог одржавања.

Обезбедити процентуално учешће зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или етажа) према максималним расположивим просторним могућностима, а минимално 105 у односу на укупну површину парцеле за предметну зону.

Зеленим површинама у директном контакту са тлом обезбедити очување и уклапање постојеће квалитетне вегетације у новопланирано решење и створити услове за садњу првенствено дрвенасте и жбунасте вегетације, водећи рачуна о просторној дистрибуцији зеленила на нивоу комплекса.

Како предметна локација припада градској општини са најмањим учешћем зеленила и да нема постојећих, као ни планираних зелених површина, потребно је повећати озелењеност комплекса и осталим видовима озелењавања.

У деловима где је грађевинска линија подземне етаже изван габарита објекта, површина изнад плоче гараже мора бити насута земљом и партерно уређена.

Површине које се уређују у форми кровног врта у партеру, формирати на одговарајућем изолационом и дренажном слоју, а дебљином супстрата омогућити садњу дрвенасте и жбунасте вегетације, што подразумева минимум 90,00-120,00 cm за дрвенасту, односно 60,00 cm за жбунасту вегетацију.

У циљу унапређења микроклиматских услова, смањенја коефицијената отицаја атмосферских вода, подизања енергетске ефикасности самог објекта и повећања учешћа зеленила на нивоу парцеле, на крову објекта

формирати зелени кров. Слој подсупстрата изнад равог крова мора бити лаган, обезбедити баланс хранљивих материја и добро оцеђивање, а падом, хидроизолационим и дренажним слојем регулисати несметано отицање вишка воде. Дебљину супстрата и засада прилагодити типу и намени кровног.

Неопходно је обезбедити услове за вертикалну озелењавање објекта (жардињере, садњу пузавица и сл.). Нивелационим решењем слободних површина омогућити отицање површинских вода у кишну канализацију/зелене површине уколико то не утиче негативно на услове у земљишту.

Услови за озелењавање
ЈКП Зеленило-Београд
бр. 19433/1 од 19.10.2023. године

В.2.10. УСЛОВИ ЗА ЕВАКУАЦИЈУ ОТПАДА

За одлагање отпадака из планираног објекта на предметном простору, који чине три ламеле (А, Б и В) неопходно је набавити металне контејнере, запремине 1.100,00 l и габаритних димензија 1,37x1,20x1,45 m, у броју који се обрачунава помоћу норматива 1 контејнер на 800,00 m² корисне површине сваког објекта појединачно.

Контејнери морају бити постављени изван јавних саобраћајних површина, на избетонираним платоима, у нишама или посебно изграђеним боксовима у оквиру граница грађевинске парцеле која је предмет Урбанистичког пројекта, између грађевинске и регулационе линије, у непосредној близини објекта коме припадају и са обезбеђеним директним и неометаним прилазом за комунална возила и раднике ЈКП Градска чистоћа.

За смештај контејнера потребно је обезбедити место у дворишном делу комплекса.

С обзиром да комуналним радницима није дозвољен улаз у поменути простор, неопходно је, према важећој планској регулативи, унапред обезбедити одговорна лица која ће судове, у доба доласка возила за одвоз смећа, изгурати на слободну и доступну површину испред објекта којима припадају, и по обављеном пражњењу, вратити их на почетну позицију.

У контејнере треба одлагати само отпад састава као кућно смеће, док се остали отпад посебно складишти и одвози на градску депонију у складу са потребама корисника и склопљеном уговору.

Локацију судова за смеће треба приказати у пројектној документацији, а при техничком пријему, неопходно је присуство стручне екипе ЈКП Градска чистоћа, која ће утврдити да ли су испоштовани сви услови и укључити новоизграђени објекат у оперативни план за одношење смећа.

Технички услови
ЈКП Градска чистоћа
бр. 13015/2 од 11.09.2023. године

В.2.11. УСЛОВИ ЗА КРЕТАЊЕ ДЕЦЕ, СТАРИХ ОСОБА И ОСОБА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ

Приликом израде техничке документације за изградњу у границама Урбанистичког пројекта (УП-а) неопходно је обезбедити услове за несметано и континуирано кретање и приступ у све садржаје особама са инвалидитетом и особама смањене покретљивости у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, децом и старијим особама (Сл. Гласник РС бр. 22/15).

В.3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА

В.3.1. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

Према важећем планском документу, блока између улица: Београдске, Крунске, Проте Матеје и Његошеве, ГО Врачар (Сл. лист града Београда бр. 115/16) и графичком прилогу бр. 06 – Регулационо – нивелациони план, од јавних саобраћајних површина у контактном делу простора обухваћеног Урбанистичким пројектом (УП-ом) на југоистоку је улица Проте Матеје која припада секундарној уличној мрежи.

Улица Проте Матеје функционише као једносмерна и њен регулациони профил је у ширини од 13,77 m.

Геометријски профил улице Проте Матеје садржи коловоз ширине 7,20 m (траку за кретање у једном смеру у ширини 3,20 m и обострана паркинг места за паралелно паркирање у ширини од 2,00 m) и обостране тротоаре у ширини од 3,25 m и 3,30 m.

Прибављено је позитивно Мишљење на саобраћајно решење од стране Секретаријата за саобраћај IV-08 бр.344.6-193/2023 од 28.11.2023.године, којим је дата сагласност на приказану позицију и ширину колског приступа као и на решење за стационирање возила на ГП8 и ГП9 у оквиру грађевинског комплекса.

В.3.1.1. ПРИСТУП ГРАЂЕВИНСКОМ КОМПЛЕКСУ

Према важећем планском документу, Плану генералне регулације (ПГР) грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I – XIX) (Сл. лист града Београда, бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23 и 66/23), 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, које је једносмерна 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 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 КП 361 КО Врачар.

Како је за стамбено-пословни објекат на КП 361 КО Врачар исходовано правоснажно 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.

Три пешачка приступа грађевинском комплексу остварена 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 на КП 361 КО Врачар и детерминисан је апсолутном котом 134,35 m_nv;
- 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_nv;
- Трећи пешачки приступ стамбено-пословном комплексу остварен преко апсолутне коте 135,32 m_nv и води до улаза у постојећи стамбени објекат на КП 360 КО Врачар.

Колски приступи предметном грађевинском комплексу остварен је из улице Проте Матеје на југоистоку.

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.

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_nv.

Унутрашње двориште је постављено на релативној коти -0,50 m и детерминисано апсолутном котом 134,20 m_nv, а како је кота колског приступа са улице Проте Матеје дефинисана на рампом у ширини од 3,00 m.

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

В.3.1.2. СИСТЕМ ЈАВНОГ ГРАДСКОГ ПРЕВОЗА

У будућем систему мреже линија, деоница улице Проте Матеје, не представља коридор којим се планира вођење траса редовних линија ЈЛП-а, нити инфраструктурни објекти у функцији јавног градског превоза.

Секретаријат за јавни превоз не планира промену трасе постојећих линија нити успостављање нових линија ЈЛП-а и њихово вођење предметном деоницом улице Проте Матеје.

Секретаријат за јавни превоз нема посебних саобраћајно – техничких услова који се односе на изградњу и прикључење стамбено-пословног комплекса.

Траса каблова за напајање трамвајске контактне мреже у Булевару краља Александра иде из исправљачке станице "Славија" Београдском улицом, затим Његошевом до раскрснице са улицом Проте Матеје и даље левом страном улице Проте Матеје, гледано ка Булевару краља Александра. Енергетски каблови су на дубини од око 80,00 см од површине тротоара.

Услови
Секретаријат за јавни превоз
XXXIV-03 бр. 346.8-71/2023 од 29.09.2023. године
Градско саобраћајно предузеће ГСП Београд
1131 од 27.09.2023. године

В.3.2. ИНФРАСТРУКТУРНЕ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТИ

В.3.2.1. ВОДОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

За потребе будућег стамбено – пословног комплекса у оквиру фазе I у којој је планирана изградња стамбено-пословног објекта на КП 361 КО Врачар, неопходно је:

- санитарни водовод, стамбени део $Q=2,16$ l/s;
- санитарни водовод, пословни део: $Q=0,45$ l/s;
- хидрантска мрежа у објекту: $Q=5,00$ l/s;
- спринклер: $Q=17,0$ l/s;

У улици Проте Матеје са супротне стране у односу на локацију предметног Урбанистичког пројекта налази се дистрибутивни цевовод $\varnothing 150\text{mm}$ и $\varnothing 80\text{mm}$ од ливено-гвозденог/дуктилно-ливениг материјала.

Дистрибутивни цевоводи $\varnothing 300\text{mm}$, $\varnothing 150\text{mm}$ и $\varnothing 100\text{mm}$ од ливено-гвозденог/дуктилно-ливениг материјала се налазе у Крунској улици.

Водоводна мрежа на овом подручју, са котама терена око 135 m, припада другој висинској зони београдског водоводног система.

Постоји разлика у БВК и РГЗ подацима о постојећој мрежи. Према подацима којима располаже ЈКП БВК је у улици Проте Матеје евидентиран цевовод само $\varnothing 80\text{mm}$ друге висинске зоне, а не и $\varnothing 150\text{mm}$, а цевоводи у Крунској су ПЛ $\varnothing 150\text{mm}$ друге висинске зоне дуж парне стране улице, Л $\varnothing 300\text{mm}$ прве висинске зоне средином илице, Л $\varnothing 100\text{mm}$ друге висинске зоне и Л $\varnothing 150\text{mm}$ прве висинске зоне, оба дуж непарне стране улице.

Прикључење новопроектваног стамбено – пословног објекта на КП 361 КО Врачарна водоводну мрежу биће могуће само уз реконструкцију постојећег или изградњу новог прикључка.

Уколико постојећи прикључак функционално одговара и уколико је изграђен према стандардима и прописима БВК, неопходно је предвидети његову реконструкцију на већи пречник. У супротном, уколико ови услови нису задовољени, потребно је предвидети нови прикључак одговарајућих димензија и траса да у потпуности одговара прописима БВК. Постојећи прикључак је у том случају потребно блиндирати.

Са уличног цевовода $\varnothing 150\text{mm}$ у Проте Матеје максимално дозвољени пречник прикључка $\varnothing 100\text{mm}$ (са максималном димензијом водомера $\varnothing 80\text{mm}$).

За потребе реализације већег прикључка од $\varnothing 100\text{mm}$ постоји могућност уз обраћање Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу Београда да се покрене иницијатива за пројектовање и извођење нове водоводне мреже већег пречника је цевовод ЛГ $\varnothing 300\text{mm}$ у Крунској улици.

Урбанистичким пројектом дефинисан је начин и место прикључка будућег комплекса на уличну водоводну мрежу уз усаглашавање са саобраћајним решењем-колским приступом, паркинг просторима, грађевинском линијом објекта, регулационом линијом парцеле, елементима уређења - степеништима, садницама.

За водомерни шахт потребних димензија, до на 1,50 m од линије регулације, ван колског приступа и места за паркирање, Урбанистичким пројектом показати да је обезбеђен несметан приступ за одржавање.

У случају када је архитектонско решење објекта такво да се грађевинска и регулациона линија поклапају, за смештај водомера одредити засебну техничку просторију на нивоу испод приземне етаже (прву на улазу прикључка у објект, без хоризонталних и вертикалних ломова на деоници прикључка до водомера).

За различите категорије потрошње (за санитарну воду стамбеног дела, за санитарну воду пословног дела, за противпожарну воду-унутрашњу хидр. мрежу + спринклер инсталацију, за топлотну подстаницу...) предвидети засебне водомере.

Технички услови за водоводну мрежу
ЈКП Београдски водовод и канализација
бр.А-754/2023 од 13.10.2023. године

В.3.2.2. КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

Канализација, на широј локацији, припада Централном систему београдске канализације, делу где је заступљен општи систем канализација.

Испред предметног обухвата Урбанистичког пројекта (УП-а), у улици Проте Матеје, постоји градска канализација – општи систем канализација.

Урбанистички пројекат је рађен у складу са саобраћајним и хидротехничким решењем, према важећој планској документацији.

За новопроектовани стамбено-пословни објект на КП 361 КО Врачар, предвидети нов прикључак на постојећи улични ревизиони силаз.

Приликом пројектовања прикључка придржавати се постојећих прописа и стандарда:

- Будући прикључак димензионисати на основу хидрауличног прорачуна, с тим да пречник цеви не може бити мањи од $\varnothing 150\text{mm}$ ни истог пречника као улични канал;
- Прикључење објекта на канализациону мрежу предвидети преко кратког прописно пројектованог фекалног прикључка, директно на улични силаз (пад од 2-6%), са каскадом од 60,00 см до 300,00 см у граничном ревизионом силазу;
- Граничне ревизионе силазе пројектовати тако да буду приступачни за одржавање и лоцирани до 1,5m од регулационе линије предметне парцеле;
- При пројектовању водити рачуна да буде гравитационо одвођење отпадних вода са етажа на којима су предвиђени санитарни чворови;
- Из подземних етажа, уколико се не могу гравитационо прикључити, предвидети препумпавање отпадних вода и њихово упуштање у интерну канализацију објекта, пре граничног ревизионог силаза;
- Прикључење гаража, паркинга, интерних саобраћајница и других објеката и површина, које испуштају воде са садржајем уља, масти, бензина итд., вршити преко таложника и сепаратора (одвајача) масти и уља, пре ГРС. Температура воде која се испушта у канализациону мрежу не сме прећи 40° . За отпадне воде из тоалетне подстанице пројектовати расхладну јаму;
- Квалитет отпадних вода које се испуштају у градски канализациони мора да одговара Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материјала у воде и роковима за њихово достизање, III Комуналне отпадне воде (Сл. лист града Београда бр. 67/11 и 48/12);
- Канализација узводно од граничног ревизионог силаза, као и објекти на њој (сабирни шахтови за препумпавање, пумпе, таложници сепаратора масти и уља, расхладна јама, ретензија...) нису део надлежности ЈКП БВК;

Технички услови за канализациону мрежу
ЈКП Београдски водовод и канализација
бр. Д/342 од 13.09.2023. године

В.3.2.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

За потребе прикључења предметног објекта на дистрибутивни систем електричне енергије има капацитета у постојећој електроенергетској мрежи.

Неопходно је предвидети и обезбедити коридор за изградњу подземног нисконапонског вода (са полагањем вода потребне дужине, типа и пресека XP00-AS(J) $3 \times 150 + 70\text{mm}^2$, од ТС 10/0,4kV, рег.бр. Б-1858, Браће Недић 12, до КПК коју је потребно поставити на фасади новог објекта. За прикључење лифтова и сигурносног система поставити посебну КПК. Постојећи прикључак укинути. Поставити резервну кабловску канализацију до јавне површине.

На погодном месту на делу фасаде објекта, а што је могуће ближе улазу у објектат обезбедити потребан простор за КПК. Димензије КПК и потребног простора према Техничкој препоруци ЕПС – Дирекције за дистрибуцију електричне енергије. КПК 3x250/150.

КПК се монтира тако да горња ивица КПК буде на висини од 1-1,3 m, изнад стајалишта. Поклопац КПК треба да буде у равни зида фасаде.

На приступачном месту у улазу објекта предвидети слободан простор (отвор у зиду) за смештај МРО.

Приликом остављања простора за МРО узети у обзир и браварске мере као и да се димензије ормана различитих произвођача могу разликовати од наведених и за неколико cm.

Ширина ходника испред мерно разводног ормана мора да буде најмање 1,00 m. Растојање стајалишта од доње ивице МРО треба да износи 1,20 m за МРО са једним редом бројила, 0,60 m за МРО са два реда бројила и 0,30 m за МРО са три реда бројила. Врата мерно разводних ормана треба да имају могућност отварања до 135°.

За накнадно повезивање дела ОММ предвидети уградњу ПВЦ гибљивих црева или "САПА" црева уколико се не предвиде канали или регали за полагање и продоре каблова.

Од сабирница за главно изједначавање потенцијала објекта до отвора за уградњу ОММ предвидети јендожилни кабл одговарајућег типа и пресека (садржи ознаку Y која указује да проводник има заштитну улогу) плаве боје.

Технички услови
ЕПС Дистрибуција
бр. 81110 ЗН, Е-4117/23 од 02.10.2023. године

В.3.2.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

Постојећи ТК објекти су изграђени дуж тротоара или слободних јавних површина.

Приступна ТК мрежа изведена је кабловима положеним у земљу или ТК канализацију.

На предметном подручју се наведене потребе за ТК услугама, у зависности од захтева корисника могу се реализовати на више начина. Неопходно је повећати капацитет ТК мреже, а у складу са најновијим смерницама за планирање и пројектовање ТК мреже уз примену нових технологија.

Препорука Телекома је да се за нове стамбено - пословне објекте приступна ТК мрежа реализује GPON технологијом у типологији FTTN (Fiber To the Home), полагањем приводног оптичког кабла до предметног комплекса и монтажом одговарајуће ТК опреме у њему.

Препорука Телекома је да се за нове пословне објекте планира реализација FTTB (Fiber To the Building) решења полагањем приводног оптичког кабла до предметног комплекса и монтажом одговарајуће активне ТК опреме у њима.

На сувом приступачном месту предвидети расположив простор за смештај телекомуникационе опреме предузећа Телеком Србија а.д. у близини концентрације тк инсталације, по могућству у техничкој просотоји са непрелодним напајањем за активну оптичку ТК опрему, уземљењем и вентилацијом.

Техничку просторију предвидети у приземљу или на првом подземном нивоу, да је лако приступачна како за особље, тако и за увод каблова и прилаз службених возила. Кроз поменути простор не смеју да пролазе топловодне, канализационе и водоводне инсталације. У превиђеном простору са смештај ТК опреме уградити главни оптички дистрибутивни орман.

У сваком објекту, у ходнику, на сувом и приступачном месту уградити оптички дистрибутивни орман. У оптичком дистрибутивном орману обезбедити два оптичка влакна, а до локала потребно је обезбедити четири оптичка влакна.

При опремању просторија прикључним местима сваку просторију треба опремити бар са једним прикључним местом и једним потенцијалним прикључним местом у виду инсталационе кутије повезане на примарни разделни простор преко инсталационе цеви (за будући довод оптичког кабла и повезивање са опремом корисника која је дизајнирана за непосредно прикључивање преко оптичког интерфејса).

Просторије ширине/дужине 3,70 m и више опремају се додатним прикључним местом унутар највише 3,70 m непрекинутог низа зида просторије. Позиције даљних прикључака одређују се тако да удаљеност било које тачке по периметру просторије до прикључка у њој не премашује 7,60 m. Препорука је да се обезбеди по

један телекомуникациони прикључак и у следећим просоторијама: кухиња, предсобље/улазни ходник стана, гаража и разне помоћне просторије.

Планира се да приступна ТК мрежа буде подземна, па је за потребе полагања приводног ТК кабла, тј. за реализацију будуће планиране телекомуникационе мреже у оквиру граница урбанистичког пројекта на предметној локацији, на којој је планирана изградња, потребно обезбедити приступ планираном објекту путем ТК канализације.

Планиранти прикључење стамбено-пословног објекта на ГП9 на ТК мрежу у постојећем окну РКО 121. Уколико постојећа приводна цев непроходна или оштећена потребно је планирати трасу коридора за ТК канализацију капацитета једне PVC/PEHD Ø110mm од окна РКО 121 до заједничке гараже/подрума.

Кроз заједничку гаражу/подрум обавезно обезбедити технички канал до концентрације унутрашњих инсталација.

Позицију и трасу-коридор за ТК канализацију треба планирати у од ситуације на терену, других инсталација комуналне инфраструктуре, као и од позиције планираног објекта, односно од планираног места уласка цеви ТК канализације у објект. Новопланирану ТК канализацију планирати у слободној површини. Потребно је предвидати коридор за планирану ТК канализацију.

Планиране трасе будућих комуналних инсталација морају бити постављене на прописаном растојању у односу на трасе постојећих ТК објеката. Постављањем планираних комуналних инсталација и других објеката не сме доћи до угрожавања постојећих ТК објеката. Постављањем планираних комуналних инсталација и других објеката не сме доћи до угрожавања постојећих ТК објеката.

Услови
Телеком Србија
386638/2-2023 од 03.10.2023. године

В.3.3. ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

У границама Урбанистичког пројекта (УП-а) нису планиране јавне уређене зелене површине.

В.3.4. ЈАВНЕ СУЖБЕ, ЈАВНИ ОБЈЕКТИ И КОМПЛЕКСИ

У обухвату Урбанистичког пројекта (УП-а) нису предвиђени објекти јавних служби и комплекси јавне намене.

Г. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УП-А

Г.1. ПРАВИЛА СПРОВОЂЕЊА

Према Плану детаљне регулације блока између улица: Београдске, Крунске, Проте Матеје и Његошеве, ГО Врачар (Сл. лист града Београда бр. 115/16), грађевинске парцеле које су у оквиру грађевинског комплекса, који је предмет Урбанистичког комплекса, формирају се на следећи начин:

- Грађевинску парцелу ГП8 чини цела КП 360 КО Врачар и њена површина износи 537,00 m²;
- Грађевинску парцелу ГП8 чини цела КП 361 КО Врачар и њена површина износи 547,00 m²;

Укупна површина грађевинског комплекса, који чине грађевинске парцеле ГП1 и ГП2, износи 1.084,00 m².

Г.2. МИНИМАЛНА КОМУНАЛНА ОПРЕМЉЕНОСТ

Минимална комунална опремљеност грађевинских парцела ГП9 коју чини КП 361 КО Врачар и ГП8 коју чини 360 КО Врачар, подразумева могућност прикључења на електроенергетску, телекомуникациону, водоводну и канализациону мрежу, према прописима и условима надлежних ЈКП.

На основу упоредног прегледа задатих и остварених параметара дефинисаних Планом генералне регулације (ПГР-ом) грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I - XIX) (Сл. лист Града Београда бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23 и 66/23), Планом детаљне регулације блока између улица: Београдске, Крунске, Проте Матеје и Његошеве, ГО Врачар (Сл. лист града Београда бр. 115/16) и урбанистичких параметара остварених Урбанистичким пројектом (УП-ом), може се констатовати да је пројекат усклађен са важећом планском регулативом, свим законским одредбама и документационом грађом прибављеном у поступку израде Урбанистичког пројекта (УП-а).

Г.3. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

Сходно одредбама чланова од 60. до 63. Закона 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), Урбанистички пројекат (УП) је израђен у складу са смерницама дефинисаним Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I-XIX) (Сл. лист Града Београда бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23 и 66/23) и Планом детаљне регулације блока између улица: Београдске, Крунске, Проте Матеје и Његошеве, ГО Врачар (Сл. лист града Београда бр. 115/16), за потребе формирања грађевинског комплекса од ГП8 и ГП9 дефинисаних планом, реконструкцију и санацију постојећег објекта на ГП8 са изградњом подземне гараже и доградњу објекта у изградњи на ГП9 у улици Проте Матеје бр. 41 и 43 у Београду.

Урбанистичким пројектом (УП-ом) је извршено формирање грађевинског комплекса од КП 360 и КП 361, КО Врачар, односно од ГП8 и ГП9 које су дефинисане Планом детаљне регулације блока између улица: Београдске, Крунске, Проте Матеје и Његошеве, ГО Врачар (Сл. лист града Београда бр. 115/16) и изградња, као и интервенције у оквиру истог, предвиђене су за фазно извођење на начин да свака од фаза представља самосталну функционалну целину.

Потврђивањем овог Урбанистичког пројекта (УП-а) према процедури за потврђивање сходно Закону 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), стичу се услови за даље спровођење поступка реализације планиране изградње прибављањем Локацијских услова за грађевински комплекс и Решења о грађевинској дозволи за сваку од грађевинских парцела/фаза реализације комплекса.

II ГРАФИЧКИ ДЕО УП-А/УРБАНИЗАМ

01. ОРТОФОТО СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА УП-А Р 1:2000 - УРБ_01
02. КТП СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА УП-А Р 1:200 - УРБ_02
03. ИЗВОД ИЗ ПДР-А - РЕГУЛАЦИОНО – ПЛАНУРАНА НАМЕНА Р 1:200 – УРБ_03
04. ИЗВОД ИЗ ПДР-А – ПЛАН ПАРЦЕЛА СА СПРОВОЂЕЊЕМ Р 1:200 – УРБ_04
05. РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН Р 1:200 - УРБ_05
06. СИТУАЦИЈА СА ИЗГЛЕДОМ КРОВА Р 1:200 - УРБ_06
07. ПЛАНИРАНИ ПРИКЉУЧЦИ ОБЈЕКТА НА ПОСТОЈЕЋУ ИНФРАСТРУКТУРУ Р 1:200 - УРБ_07
08. ПЛАН ФАЗНЕ РЕАЛИЗАЦИЈЕ Р 1:200 - УРБ_08