

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за изградњу

стамбено-пословног објекта Су+П+З+Пс

на грађевинској парцели ГП1 формираној од катастарских
парцела број 2219/12 и 2219/13 К.О. Миријево
у улици 16.октобра у Београду

**ПРЕДМЕТ: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу
стамбено -пословног објекта Су+П+З+Пс
на грађевинској парцели ГП1
формираној од катастарских парцела
број 2219/12 и 2219/13 К.О. Миријево
у улици 16.октобра у Београду**

**ИНВЕСТИТОР: “ДЕМАКОТЕРРА” ДОО
Булевар ослобођења бр.99 у Београду**

**ИЗВРШИЛАЦ: Vemex пројект
Улица Ђуре Даничића бр.4
БЕОГРАД**

ДИРЕКТОР: ВЕЛИМИР МЕДЕНИЦА

**ОДГОВОРНИ
УРБАНИСТА: ТАМАРА МИЉЕВИЋ, дипл.инж.арх.
Бр. лиценце 200 1231 10**

РАДНИ ТИМ:
ИВАНА БАНОВИЋ ЂОРЂЕВИЋ, диа
МИРЈАНА БОГИЋЕВИЋ, диа
МАРИНА ТОМИЋ, диа
МИЛИЦА МИТРОВИЋ, диа

**ДАТУМ:
ЈАНУАР, 2017.**

БР.ТЕХН.ДНЕВНИКА: 03УП/17

САДРЖАЈ:

А) ОПШТИ ДЕО

1. Извод из АПР-а
2. Решење о именовану одговорног урбанисте
3. Лиценца одговорног урбанисте
4. Информација о локацији издата од стране Градске управе Града Београда
Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове- Сектор за спровођење планова
IX бр: 350.1-1915/2016 од дана 26.05.2016.год.
5. Копија плана водова бр. 956-01-1176/2015 од дана 14.12.2015.год Р 1:500
6. Оверен катастарско-топографски план Р 1: 500
7. Потврда пројекта препарцелације катаст.парцела број 2219/12 и 2219/13 К.О. Миријево
ради формирања једне грађевинске парцеле издате од стране Секретаријата за урбанизам
и грађевинске послове IX -12 број 350.15-268/2016 од 04.11.2016.год.

Б) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОД

- 1.1. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- 1.2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ
- 1.3. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- 1.4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ
- 1.5. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

2. КОНЦЕПЦИЈА ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

- 2.1 ПЛАНИРАНА НАМЕНА И ДИСПОЗИЦИЈА ОБЈЕКТА
- 2.2. РЕГУЛАЦИОНО И НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ
- 2.3. САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ И ПАРКИРАЊЕ
- 2.4. УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА И ОГРАЂИВАЊЕ
- 2.5. ОСТВАРЕНИ КАПАЦИТЕТИ И УПОРЕДНИ ПРИКАЗ ПАРАМЕТАРА

3. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

- 3.1.1. ВОДОВОД
 - 3.1.2. ХИДРАНТСКА МРЕЖА
 - 3.2.1. КАНАЛИЗАЦИЈА
 - 3.2.2. КИШНА КАНАЛИЗАЦИЈА
 - 3.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА
 - 3.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА
 - 3.5. ГАСОВОДНА МРЕЖА
 - 3.6. ТОПЛОВОДНА МРЕЖА – ТОПЛОВОДИ
- #### **4. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ**
- 4.1. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ
 - 4.2. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
 - 4.3. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА
 - 4.4. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА
 - 4.5. УСЛОВИ ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ОСОБА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА

5. СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

В) ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Шири ситуација
2. Партерно и саобраћајно решење – основа подрума Р 1: 500
3. Партерно и саобраћајно решење – основа приземља Р 1: 500
4. Регулационо и нивелационо решење - основа кровних равни Р 1: 500
5. Скупни приказ комуналне инфраструктуре Р 1: 500

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

3д модел

6. Основа сутерена	P 1: 100
7. Основа приземља	P 1: 100
8. Основа типског спрата	P 1: 100
9. Основа повученог спрата	P 1: 100
10. Основа кровних равни	P 1: 100
11. Пресек а-а	P 1: 100
12. Пресек б-б	P 1: 100
13. Источна фасада	P 1: 100
14. Западна фасада	P 1: 100
15. Јужна фасада	P 1: 100
16. Северна фасада	P 1: 100

Г) САГЛАСНОСТИ – МИШЉЕЊА – УСЛОВИ

1. Привредно друштво за дистрибуцију ел.енергије “ ЕПС Дистрибуција”
бр: 80.1.1.0.-Д-08.02.- 321014/1-16, 80110 ДИ, е-6581/16 од дана 12.01.2017. год
2. ЈКП Београдски водовод и канализација – РЈ Водовод Ф/2854
3. ЈКП Београдски водовод и канализација – РЈ Канализација У/1279
4. “Телеком Србија” ИЈ Београд бр: 6974-464700/2 од дана 06.12.2016.год.
5. ЈП “Србија-гас” бр: 06-03/23782 од дана 28.11.2016.год. (912/16)
6. ЈКП Београдске електране бр. ЈА/ЂР VII-12136/2 од дана 06.12.2016.
7. Градска управа Града Београда - Секретаријат за саобраћај
IV-05 бр: 344.5-175/2016 од дана 02.12.2016.год
8. ЈКП "Градска чистоћа" бр: 22888 од дана 25.11.2016.год.
9. ЈКП "Зеленило Београд" бр.VII/3 51/504 од дана 22.12.2016. год.
10. Градске управе Града Београда - Секретаријат за заштиту животне средине
бр: 501.2-122/2016-V-04 од дана 06.12.2016.год.

РЕШЕЊЕ

О одређивању одговорног урбанисте за израду урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта Су+П+З+Пс на грађевинској парцели ГП1 формираној од катастарских парцела бр. 2219/12 и 2219/13 К.О. Миријево у улици 16.октобра у Београду

ЛОКАЦИЈА: **Грађевинска парцела ГП1 формирана од катастарских парцеле бр. 2219/12 и 2219/13 К.О. Миријево улица 16.октобра у Београду**

ИНВЕСТИТОР: **“ДЕМАКОТЕРРА” ДОО
Булевар ослобођења бр.99
Београд**

А. ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Одређује се: **Тамара Миљевић, дипл.инж.арх.
Бр. лиценце: 200 1231 10**

директор “VEMEX ПРОЈЕКТ”-а, д.о.о. Београд

Велимир Меденица



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Тамара М. Миљевић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 0806980815034

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1231 10



У Београду,
21. октобра 2010. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Драгослав Шумарац
дипл. грађ. инж.

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу
стамбено -пословног објекта Су+Пр+З+Пс
на грађевинској парцели ГП1 формираној од катастарских парцела број
2219/12 и 2219/13 К.О. Миријево
у улици 16.октобра у Београду**

1. УВОД

1.1. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Повод за израду овог пројекта је захтев инвеститора **“ДЕМАКОТЕРРА” ДОО**, Булевар ослобођења бр.99 Београд, да се обезбеде услови за изградњу стамбено-пословног објекта По+Пр+З+М на катастарској парцели бр. 52219/12 К.О. Миријево у улици 16.октобра у Београду.

Према Закону о планирању и изградњи ("Сл. Гласник РС", бр. 72/09, 81/09 и - исправка 64/10 и "Одлуке УС " 24/11, 121/2012, 42/13, 132/14 и 145/14), урбанистички пројекат се израђује када је то предвиђено урбанистичким планом, просторним планом јединице локалне самоуправе, односно просторним планом подручја посебне намене, за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површина јавне намене и урбанистичко-архитектонске разраде локација".

Према Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX) (Сл. лист града Београда бр.20/016), земљиште обухваћено катастарском парцелом 2219/12 К.О. Миријево, у улици 16.октобра, налази се у зони **"трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање "(18.С6.2)"**. За локацију којој припада предметна парцела, према наведеном ПГР-у, предвиђено је спровођење непосредном применом правила грађења израдом Урбанистичког пројекта.

1.2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Припрема и израда урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта По+Пр+З+М на катастарској парцели бр. ГП1 К.О. Миријево настале од катастарских парцела број 2219/12 и 2219/13 К.О. Миријево у улици 16.октобра у Београду заснована је на следећој законској и подзаконској регулативи:

- Закону о планирању и изградњи ("Сл. Гласник РС", бр. 72/09, 81/09 и - исправка 64/10 и "Одлуке УС " 24/11, 121/2012, 42/13, 132/14 и 145/14),
- Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. Лист РС“, број 110-00-00073/2015-07)
- Закон о заштити од пожара („Сл. Гласник РС“ бр.111/09)
- Правилник о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара („Сл. Лист РС“, број 80/2015)
- Правилник о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта, повећаног ризика од пожара („Сл. Лист СФРЈ“, број 8/95)
- Правилник о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Сл. Лист СФРЈ“, број 53/88, 54/88) и („Сл.лист СРЈ“, број 28/95),

- Правилник о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара („Сл.лист СФРЈ“, број 30/91),
- Правилник о заштити објеката од атмосферског пражњења („Сл. Лист СРЈ“, број 11/96),
- Правилник о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију („Сл. Лист СФРЈ“, број 87/93),
- Правилник о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару („Сл. Лист СФРЈ“, број 45/85),
- Техничке препоруке СРПС ТП 21 и СРПС ТП 19,
- Правилник о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству („Сл. Лист СФРЈ“, број 21/90),
- Правилник о техничким стандардима приступачности („Сл. Лист РС“, број 46/2013),
- Уредби о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Сл.Гл. Србије" бр. 114/08)
- Закон о ванредним ситуацијама („Сл.Гл. Србије" бр. 111/09)
- Закон о заштити животне средине ("Сл.гласник РС", бр. 135/2004 и 36/2009)

Плански основ за израду овог урбанистичког пројекта за изградњу се налази у следећем документу:

-План генералне регулације подручја грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX) (Сл. лист града Београда бр.20/016), земљиште обухваћено катастарским парцелама бр. 2219/2 и 2219/13 К.О. Миријево у улици 16.октобра, налази се у целини XVIII – Коњарник, Миријево, Мали мокри луг, Велики мокри луг у површинама намењеним за становање С6 – зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање "(18.С6.2)".

1.3. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Овим пројектом је обухваћена цела грађевинска парцела ГП1 формирана од катастарских парцела број 2219/12 и 2219/13 К.О. Миријево, која је истовремено и граница урбанистичког пројекта.

Површина катастарске парцеле у оквиру границе урбанистичког пројекта износи:

КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА	ПОВРШИНА (m ²)
ГП1 К.О. Миријево	1.224

1.4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Предметна грађевинска парцела ГП1 настала од катастарских парцела број 2219/12 и 2219/13 К.О. Миријево је градско грађевинско земљиште и налази се у власништву “DEMAKOTERRA” ДОО, Булевар ослобођења бр.99, Београд.

Предметна парцела је неправилног облика, а терен на коме се налазе је у паду са висинском разликом од око 2,5 метра.

1.5. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

ПГР ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА СЕДИШТА ЈЕДИНИЦЕ ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ – ГРАД БЕОГРАД (ЦЕЛИНЕ I-XIX), (СЛ. ЛИСТ ГРАДА БЕОГРАДА БР. 20/16)

Катастарске парцеле број 2219/12 и 2219/13 К.О. Миријево од којих је настала парцела ГП1 припадају зони трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање "(18.С6.2)".

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ТРАНСФОРМАЦИЈЕ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ДЕЛИМИЧНО ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ВИШЕПОРДИЧНО СТАНОВАЊЕ 18.С6.2

основна намена површина	-вишепородично становање
компатибилност намене	<p>-са вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине, администрације и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку, као и остале намене у складу са Табелом "Компатибилност намена" у поглављу 5. Планирана намена површина, тачка 5.1.</p> <p>- на парцели се може градити и само вишеспратна колективна гаража</p> <p>- на појединим парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминатна или једина</p> <p>- општа правила и параметри за све намене у зони су исти</p>
број објеката на парцели	-На парцели се може градити и више објеката у оквиру дозвољених параметара и поштујући правила за растојање између објеката.
услови за формирање грађевинске парцеле	<p>- грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела која испуњава услове дефинисане општим правилима парцелације и препарцелације дефинисаним у поглављу 2.1 Правила за уређење простора</p> <p>- нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину 12.0 m и минималну површину 400 m²</p> <p>- дозвољено је одступање 10% од минималне површине грађевинске парцеле уколико се део катастарске парцеле одузима за формирање јавне саобраћајне површине.</p> <p>- изузетно приступ јавној саобраћајној површини може бити посредно, преко приступног пута колско-пешачке стазе за једносмерни приступ минималне ширине 4.5m и за двосмерни приступ минимално 6.0 m (уколико је слеп са окретницом).</p> <p>- за грађевинске парцеле, које приступ јавној саобраћајној површини остварује посредно преко приступног пута, ширина фронта парцеле је минимално ширина приступног пута.</p>

индекс заузетости парцеле	- у зони 18.С6.2 максимални индекс заузетости („З“) на парцели је до 30%
висина објекта	- Дозвољена спратност објеката у овој зони је У зони 18.С6.2, максимална висина венца објекта је до 12.0 m (максимална висина слемена је до 15.5 m), што дефинише оријенациону планирану спратност П+2+Пк/Пс .
изградња нових објеката и положај објекта на парцели	<p>-објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама. Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и према бочним и задњом граници парцеле.</p> <p>- Објекат, према положају на парцели може бити слободностојећи, једнострано или двострано узидани на бочну границу парцеле уколико на предметној или суседној парцели постоји узидан објекат. Слободностојећи објекти се могу градити на парцелама ширине фронта већег или једнаког 12.0 m.</p> <p>-у односу на регулациону линију грађевинска линија је удаљена 5.0 m.</p> <p>- За грађевинске парцеле, које приступ јавној саобраћајној површини остварују посредно преко приступног пута, као минимално удаљење у односу на границу грађевинске парцеле приступног пута, примњује се правило за удаљење од бочне границе парцеле.</p> <p>-грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са бочном и задњом границом парцеле, а према регулацији се поклапа са надземном грађевинском линијом.</p>
растојање од бочне границе парцеле	<p>- Уколико је објекат или део објекта повучен од бочне границе парцеле:</p> <p>- Минимално растојање објекта без отвора или са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6m) од бочних граница парцеле у овој зони је 1/5 висине вишег објекта,</p> <p>- Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 1/3 висине вишег објекта,</p>
растојање објекта од бочног суседног објекта	<p>- минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6 m) од бочног суседног објекта у овој зони је 1/3 висине вишег објекта,</p> <p>- минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочног суседног објекта у овој зони је 1/2 висине вишег објекта,</p>

<p>осветљавање помоћних просторија - светларници</p>	<p>На калканским зидовима према суседима није дозвољено отворати прозоре.</p> <p>-За потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија у стану (гардеробе, кухиње, санитарни чворови и сл.) или заједничког степеништа у објекту дозвољава се формирање светларника. На новој згради потребно је поштовати положај и димензије суседовог светларника, ако га има, и преликати га у пуној површини.</p> <p>-Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара 0,5 m² светларника, при чему он не може бити мањи од 6,0 m². Уколико се светларник усклади са положајем светларника суседног објекта, ова површина може бити умањена за 1/4. Минимална ширина светларника је 2,0 m. Површина светларника рачуна се у неизграђени део зграде. Минимална висина парапета отвора у светларнику је 1,80 m.</p> <p>-Не дозвољава се отварање прозора или вентилационих канала на светларник суседног објекта.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Мора се обезбедити приступ светларнику и одводњавање атмосферских вода. - Није дозвољено надзиђивање и затварање постојећих светларника.
<p>растојање од задње границе парцеле</p>	<p>Растојање стамбених објеката од задње границе парцеле је минимално:</p> <ul style="list-style-type: none"> -растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој линији парцеле је минимално 1/2 висине објекта. - изузетно 1/3 висине објекта уколико је дубина парцеле мања или једнака 20m. <p>-За угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле и растојања од бочних суседних објеката.</p>
<p>кота приземља</p>	<p>-кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1,6m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте</p> <ul style="list-style-type: none"> - за објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0.2m виша од коте приступне саобраћајнице <p>-Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља је максимално 1.6m виша од нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.</p>
<p>Правила и услови за интервенције на постојећим објектима</p>	<p>-сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати или доградити у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења, уколико положај објекта према регулационој линији задовољава услов дефинисан општим правилима</p> <p>-постојећи објекти на парцели чији је индекс заузетости већи од дозвољеног и/или није у складу са прописаним правилима о растојањима од граница парцела и суседних објеката, не могу се дограђивати, већ је дозвољена само реконструкција, уколико је у складу са осталим планираним параметрима, а ако се такав објекат укључи и замењује другим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони.</p>

<p>услови за слободне и зелене површине</p>	<p>-минимални проценат слободних површина на парцели је 60%. -минималнан проценат зелених површина на парцели, у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или етажа) износи 30%.</p>
<p>решење паркирања</p>	<p>- паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.1 Правила грађења саобраћајне мреже - максимална заузетост подземном гаражом је 85% површине парцеле - уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена</p>
<p>правила за изградњу гараже</p>	<p>- гараже за смештај аутомобила се могу градити и као самостални објекти на парцели, као подземно надземне гараже, према истим правилима за растојање између објеката, као за стамбени објекат. Спратност објекта се може повећати за максимум једну етажу усклађивањем висине венца гараже са суседним објектима, а индекс изграђености је максимум 3.0. У зависности од капацитета гараже неопходно је испунити све саобраћајне и противпожарне прописе као и прописе који се односе на заштиту животне средине -у приземљу гараже према улици обавезно је изградити пословни простор, односно локале, како би се обезбедио континуитет садржаја дуж тротоара.</p>
<p>архитектонско обликовање</p>	<p>Објекте испројектовати у духу савремене архитектуре, Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаје и ускладити га са стилским карактеристикама објеката. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију. Последња етажа се може извести као поткровље, поткровље, мансарда или повучена етажа. Дозвољава се изградња вишеводног крова. – Поткровље: висина назитка поткровне етаже износи највише 1,6m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45.</p>

архитектонско обликовање	<p>– мансардни кров мора бити искључиво у габариту објекта (без препуста) пројектован као традиционални мансардни кров уписан у полукруг, максимална висина прелома косине мансардног крова износи 2,2m од коте пода поткровља. Прозорски отвори се могу решавати као кровне баџе или кровни прозори. У оквиру кровне баџе могу се формирати излази на терасу или лођу.</p> <p>– повучени спрат се повлачи минимално 1,5 m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15.) са одговарајућим кровним покривачем.</p> <p>– кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен</p>
услови за оградавање парцеле	<p>-на регулационој линији дозвољена је само ниска жива ограда</p> <p>- грађевинске парцеле према улици могу се оградавати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара, односно нивелете терена) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.</p> <p>- дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1.4 m</p> <p>- уколико је ограда транспарентна изводи се тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде, а ако је зидана непрозирна ограда, потребна је сагласност суседа</p> <p>-парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле</p>
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<p>- објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.</p>
инжењерскогеолошки услови	<p>- За сваку интервенцију или изградњу новог објекта у датој фази пројектовања урадити истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Сл. Гласник РС бр. 88/11) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања (Сл.гласник РС бр. 51/96).</p>

Планирана намена	ПРИМЕЊЕНИ НОРМАТИВИ ЗА ДЕФИНИСАЊЕ МИНИМАЛНОГ БРОЈА ПАРКИНГ МЕСТА
Становање	<p>-1.1 ПМ по стану</p> <p>-кроз израду ПДР-а или УП у складу са Уредбом о стандардима и нормативима за планирано пројектовање, грађење, коришћење и одржавање станова за социјално становање, на основу Закона о социјалном становању (Сл.гласник РС 72/09) за социјално и непрофитно становање)</p>
Комерцијални садржаји	<p>-1 ПМ на 50m² продајног простора трговинских садржаја</p> <p>-1 ПМ на 60m² НГП административног или пословно простора</p> <p>-1 ПМ на 50m² корисног простора пословних јединица или 1ПМ по пословној јединици, за случај кад је корисна површина пословне јединице мања од 50m²</p>

2. КОНЦЕПЦИЈА ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

2.1 ПЛАНИРАНА НАМЕНА И ПРОСТОРНА ОРГАНИЗАЦИЈА НА ПАРЦЕЛИ

Стамбено-пословни објекат је пројектован као слободностојећи објекат јер је блок у коме се налази отвореног типа. Спратност објекта је Су+Пр+З+Пс. У подруму се налази гаража са 22 паркинг места која су остварена системом независног паркирања и два мања локала. У приземљу и на осталим етажама је намена становање са укупно 29 станова.

Катастарска парцела има неправилан трапезаст облик.

Ширина једног уличног фронта је око 22,34m а другог уличног фронта је око 48,05m.

Како је парцела угаона, не постоји задња граница парцеле.

Ширине једне бочне границе парцеле износи 25,69m, а друге 48,32m.

Терен парцеле је у нагибу – паду око 2,5m. Јужна страна је на висинској коти око 169.50мнв, а северна је на висинској коти око 166.00 мнв.

АНАЛИТИЧКО ГЕОДЕТСКИ ТАЧКЕ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

Тачка	Y	X
1	7463446,4300	4960347,8000
2	7463444,0100	4960351,5100
3	7463423,6500	4960381,2700
4	7463420,8400	4960383,8000
5	7463417,1900	4960384,7500
6	7463412,5300	4960383,3600
7	7463408,9996	4960380,9397
8	7463402,2000	4960376,2900
9	7463398,1100	4960373,4900
10	7463398,1100	4960347,8000
11	7463402,3400	4960347,8000
12	7463412,4100	4960347,8000
13	7463417,1900	4960347,8000
14	7463423,0600	4960347,8000

Новоформирана парцела ГП1 је градско грађевинско земљиште са површином од 1.224 m² у власништву “**ДЕМАКОТERRA**” д.о.о. Београд, а настала је од катастарских парцела број 2219/12 и 2219/13 К.О. Миријево.

2.2. РЕГУЛАЦИОНО И НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ

На графичком прилогу бр.4 **Регулационо и нивелационо решење** одређене су грађевинске линије унутар којих је дозвољена градња надземних етажа.

-Грађевинске линије ка улици у односу на регулационе линије су увучене **5,0m**.

-Бочна грађевинска линија ка суседној катастарској парцели број 2220/10 је увучена **4,0m** (1/3 висина објекта)

-Бочна грађевинска линија у односу на суседну катастарску парцелу број 2220/13 на којој постоји изграђен објекат По+П+2+Пк је увучена **4,0m** (чиме је испоштована удаљеност између суседних објеката која мора бити минимално 1/2 висине вишег објекта).

-Бочна грађевинска линија у односу на суседну катастарску парцелу број 2219/15 на којој постоји изграђен објекат По+П+2+Пк је увучена 3,0м (чиме је испоштована удаљеност између суседних објеката која мора бити минимално 1/2 висине вишег објекта).

Вертикална регулација

Идејним решењем планирани стамбено-пословни објекат има спратност **Су+Пр+3+М**, чиме је испоштована максимална кота венца мања од 12,0м и слемена мања од 15,5м. Кота приземља је 0,00м (169.28мнв), издигунта је од коте терена за **0,38м**. Кота приступа (нулта кота) је на 168.90 мнв. Кота венца је издигнута од коте приступа за **11,90м**(180.80 мнв), а слемена **+15,48м** (184.38мнв). Максималне коте су дефинисане Планом генералне регулације подручја грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX) (Сл. лист града Београда бр.20/016).

2.4. САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ И ПАРКИРАЊЕ

Грађевинска парцела има један колски приступ на улицу 16.октобра и два пешачка.

2.4.1 КОЛСКИ ПРИСТУПИ НА ПАРЦЕЛУ

Пројектом је планирано да нови објекат своје потребе за стационирањем возила решава у оквиру своје грађевинске парцеле у сутеренској гаражи у склопу самог објекта. Предвиђена је гаража укупне нето површине ~295m². Колски приступ предметној парцели остварује се са постојеће улице, катастарске парцеле број 2219/19 К.О. Миријево преко ојачаног тротоара и упуштеног ивичњака како би пешачки саобраћај остао у континуитету у свему према датим ситуационим графичким прилозима. Планиран је 1 колски улаз/излаз на предметну парцелу и један колски улаз/излаз у гаражу.

Радијуси скретања при уласку/изласку на парцелу и кретању дуж парцеле димензионисани су према прописаним нормативима за меродавно возило.

Улаз у гаражу је планирани преко рампе формиране иза регулационих линија и у дозвољеном нагибу до 15% у наткривеном делу, а у делу који није наткривен биће подно грејана.

2.4.2 ПАРКИРАЊЕ

Потребан број паркинг места за смештај путничких возила која се морају сместити у оквиру парцеле или одговарајуће гараже, одређује се према следећим нормативима:

- за становање 1,1 ПМ на сваку стамбену јединицу
- 1ПМ на 50m² продајног простора трговинских садржаја
- 1ПМ на 60m² НГП административног или пословног простора
- 1ПМ на 2 постављена стола са 4 столице угоститељског објекта
- 1ПМ на 2-10 кревета хотела у зависности од категорије
- 1ПМ на 50m² продајног простора шопинг молова, хипермаркета
- 1ПМ на 3 истакачка места за станице за снабдевање горивом
- 1ПМ на 25m² кафеа/ресторана
- 1ПМ на 0,5 радна места на линији за прање или негу возила
- 1ПМ на 50m² корисног простора пословних јединица или 1ПМ по пословној јединици, за случај кад је корисна површина пословне јединице мања од 50 m².

Од тога 5% паркинг места мора бити намењено за хендикеприрана и инвалидна лица, прописаних димензија (3,7м x 4,8м).

Величина паркинг места за управна паркинг места димензионисати на следећи начин:

-за гаражни бокс: не мања од 2,7м x 5,5м

-за механизоване системе: према стандарду произвођача (искључиво са димензијама платформи система већим или једнаким од 2,3м x 4,8м)

-за паркинг (гаражна) места са једностраном препреком: димензије не мање од 2,4м x 4,8м;

-за паркинг (гаражна) места са дводностраном препреком: димензије не мање од 2,5м x 4,8м;

- за паркинг (гаражна) места без препрека: димензије не мање од 2,3м x 4,8м.

Паркинг места и простор за маневрисање возила пројектовати са нагибом до 5%.

Спољна паркинг места су димензионисана у зависности од намене и износе 2,4м x 4,80 м односно 3,7м x 4,8м за места за особе са посебним потребама. Паркирање је решено под углом од 90°.

Према идејном решењу, обезбеђен је потребан броја паркинг места (укупно 35) делом у сутеренској гаражи а делом на дворишту:

- 21 паркинг места у гаражи системом независног паркирања

- 2 паркинг места за потребе пословања на дворишту

- 2 паркинг места за особе са посебним потребама на дворишту

- 9 паркинг места за потребе становања на дворишту.

Упоредни приказ задатих норматива и паркирање остварено Идејним решењем.

	Дато Планом генералне регулације	Остварено идејним архитектонс. решењем
СТАМБЕНИ ПРОСТОР		
Укупан број станова 29	1.1 П.М./ 1 стан -потребно 32 п.м.	21 п.м. у гаражи 11 п.м на дворишту (од тога су 2 п.м. за лица са инвалидитетом)
ПОСЛОВНИ ПРОСТОР		
Локал 1 ~27 м2 Локал 2 ~27 м2	1 П.М. на 50м2 корисног простора -потребно 2 п.м.	2 п.м. на дворишту
УКУПНО	34	34

У складу са мишљењем Секретаријата за саобраћај IV-05 број: 344.5-175/2016 од дана 02.12.2016. год.

2.5 УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Према ПГР-у подручја грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX) (Сл. лист града Београда бр.20/016), максималнан индекс заузетости је 40%. Минимална % слободних површина на парцели треба да износи 60% од чега 30% зелених површина у директном контакту са тлом без подземних етажа. Попречним и подужни падовима терена решити одводњавање површинских вода у за то предвиђену кишну канализацију. Обезбедити систем за заливање зелених површина. Садњу високе вегетације ускладити са трасама подземних и надземних инсталација инфраструктуре.

Урбанистичким пројектом остварена је површина под зеленилом од **30,57%** у директном контакту са тлом.

На предметној парцели присутна је здрава вегетација, коју треба максимално уклопити у планирано стање. Приликом израде Пројекта уређења и озелењавања слободног простора, потребно је да се прибаве нови Технички услови ЈКП Зеленила-Београд, којима ће се дати смернице за детаљнију разраду.

За паркирање на парцели обезбедити адекватну засену планираних паркинг места и у оквиру техничких могућности користити порозне засторе на паркинзима.

У складу са условима ЈКП "Зеленила-Београд" 51/504 од дана 22.12.2016. год.

2.6 ОСТВАРЕНИ КАПАЦИТЕТИ

Приказ остварених параметара на грађевинској парцели

Урбанистички параметри	Максимални и минимални дозвољени урбанистички параметри Планом генералне регулације	Остварени урбанистички параметри урбанистичким пројектом
Површина парцеле	минимално 400	1224
Спратност објекта	оријентационо П+2+Пс/М	Су+П+3+Пс
Максимална висина венца	максимално 12,00 m	11,90m
Максимална кота слемена	максимално 15,50m	15,48m
Зеленило минимум	минимум 30%	30,57% (374,22m ²)
Бруто развијена грађевинска површина (БРГП)	није условљена	Надземне етаже: приземље 367,16 m ² 1.спрат 367,16 m ² 2.спрат 367,16 m ² 3.спрат 367,16 m ² <u>повучени спрат 320,46 m²</u> Укупно: 1789,10m² Подземне етаже: Сутерен 439,66 m ²
Индекс изграђености	није условљен	1,46
Степен заузетости	30%	29,9% (376,16m ²)
Грађевинска линија у односу на регулациону линију	минимално 5m	преко 5,2m
Растојање од бочне границе парцеле	Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама , од бочних граница парцеле 1/3 висине вишег објекта (1/3*12=4,0m)	Остварено 4,0m
Растојање објекта од бочног суседног објекта	Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама , од бочног суседног објекта је 1/2 висине вишег објекта (1/2*12=6,0m)	Остварено: -15,46m у односу на суседни објекат на парцели 2219/15 К.О. Миријево -8,67m у односу на суседни објекат на парцели 2219/13 К.О. Миријево

<i>Кота приземља</i>	Кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1,6m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте	Остварено: +0,38m је издигнута кота приземља од коте приступа (нулта кота је 168.90m _n v)
<i>Архитектонско обликовање</i>	– повучени спрат се повлачи минимално 1,5 m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15°) са одговарајућим кровним покривачем.	Повучени спрат је пројектован са нагибима кровних равни 7° и у односу на фасадну раван последњег спрата увучен је 1,5m .

3. ПРИКЉУЧЕЊЕ КОМПЛЕКСА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ И ОБЈЕКТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

3.1.1. Водовод

Водоводна мрежа на овом подручју припада II висинској зони београдског водоводног система. Коте терена се крећу око 166м_nv. У улици 16.октобра налази се ливеногвоздена водоводна мрежа $\varnothing 150\text{mm}$.

Приликом дефинисања трасе прикључења објекта на уличну водоводну мрежу, водити рачуна да се преко водоводне мреже и објекта не може предвидети паркирање. Прикључење објекта на уличну мрежу водовода педвиђа се преко Т комада $\varnothing 150/100$. Водомери за мерење потрошње воде смештени су у водомерном окну које се планира у зеленом појасу на углу, на 1.5м од регулационе линије.

За мерење потрошње воде предвиђено је више водомера и то:

1. за противпожарну (хидрантска мрежа)
2. за санитарну потрошњу у објекту
3. за заједничку потрошњу воде у гаражи

3.1.2. Хидрантска мрежа

У складу са усвојеном концепцијом противпожарне заштите објекат се, обзиром на величину од пожара мора штити помоћу унутрашње хидрантске мреже, са одговарајућим бројем противпожарних хидраната.

Унутрашња противпожарна хидрантска мрежа је од челично-поцинкованих цеви. У зависности од притиска воде у уличној водоводној мрежи, уколико је неопходно, за функционисање хидрантске мреже биће предвиђено постројење за повишење притиска.

3.2.1. Канализација

Предметна локација припада Централном систему београдске канализације, где је заступљен сепарациони систем канализације. Од постојеће канализације у Улици 16.октобра постоји кишна канализациона мрежа А400 ПВЦ, и фекална канализација Ф 250 ПЕ.

Гранично ревизионо окно, које треба да буде приступачно за одржавање извести 1,5м унутар регулационе линије и у истом извршити каскадирање (висинска разлика чија је минимална вредност 60цм а максимална 300цм).

Прикључак од ревизионог силаза па до канализационе мреже извести падом од 2% до 6% управо на улични канал (постојећи или новоотворени улични силаз) искључиво у правој линији без хоризонталних и вертикалних ломова. Прикључене гараже, сервиса и других објеката, који испуштају воде са садржајем уља, масти, бензина итд., вршити преко таложника и сепаратора (одвајача) масти и уља на фекалну канализациону мрежу.

3.2.2. Кишна канализација

Атмосферске воде са кровова стамбено-пословног објекта прикупљају се хоризонталним олуцима и спуштају олучним вертикалама. Даље те воде се хоризонталном цевном мрежом уводе у развод канализације из објекта. Целокупна прикупљена отпадна вода се одводи до граничног шахта и даље до прикључка на уличну канализациону мрежу.

3.3. Електроенергетска мрежа

Прикључење планираног стамбено-пословног објекта на електроенергетску мрежу могуће је преко ТС 10/0,4кV рег.бр. Б-2179.

За прикључење објекта на дистрибутивни електроенергетски систем потребно је изградити и/или реконструисати прикључак: каблом XP 00 – AS(J) 3 x 150 +70, 1 KV, од TS 10/0,4кV до КРК типа EDB коју треба уградити на објекту.

Све радове изводити у складу са техничким условима "ЕПС Дистрибуција" Београд број: 80.1.1.0.-Д-08.02.-321014/1-16, 82100 ДИ, 6581/16 од дана 12.01.2017. год.

3.4. Телекомуникациона мрежа

На предметној локацији нема постојећих тк објеката из надлежности "Телеком Србија" ад. Технички услови Телеком Србије, Извршне јединице Београд, број: 6974-464700/2 -2016 од дана 06.12.2016. год.

3.5. Гасоводна мрежа и прикључење

У обухвату урбанистичког пројекта нема изграђених и у експлоатацији, гасовода и гасоводних објеката, те стога нема посебних услова за заштиту постојећих гасовода и објеката.

3.6. Топловодна мрежа – топоводи

У обухвату урбанистичког пројекта нема изграђених и у експлоатацији, топовода и топоводних објеката, те стога нема посебних услова за заштиту постојећих топовода и објеката. Постоји могућност за прикључење планираног стамбено-пословног објекта Су+П+З+Пс преко планираног топовода ТО.2х76.1/140.

Планиране топоводне инсталације извести у свему у складу са техничким условима ЈКП Београдске електране, број: VII-512136/2 ЈА/ЂР од дана 06.12.2016. год.

4. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

Терен на коме се налази предметна локација је у нагибу од око 166.00 mпv (северни део парцеле) до око 169.50mпv (јужни део парцеле).

Инжењерско геолошка својства терена испољавају извесна ограничења при урбанизацији простора, због нивоа подземних вода.

Приликом пројектовања и грађења објекта придржавати се прописа, стандарда и норми који регулишу конкретну област. Конструкцију објекта прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом за сеизмичку микролокацију.

За израду техничке документације Главног пројекта приложити Геомеханички елаборат са прецизним микролокацијским испитивањима тла, саставу и носивости земљишта као основе за пројектно-статичка решења, чиме се стичу услови за извођење планираних објеката на предметној локацији.

Према постојећој документацији простор припада VII^o MCS.

Изменом и допуном **Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичком подручју** (Сл.лист СФРЈ бр.59/90) овај, као и други терени Београда добили су већи степен сеизмичког интензитета са VII^o на VIII^o MCS.

4.2. Заштита и унапређење животне средине

Планирана изградња вишепородичног стамбено-пословног објекта према **Уредби о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину** ("Сл.Гл. Србије" бр. 114/08) не спада у пројекте за које се може захтевати процена утицаја на животну средину.

4.3. Услови заштите од елементарних непогода

Ради заштите од потреса објекти морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Сл. Гласник СФРЈ“ бр.31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 57/90).

4.4. Услови заштите од пожара

Ради заштите од пожара објекти морају бити реализовани према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима:

- Закон о заштити од пожара („Сл. Гласник РС“ бр.111/09 и 20/15)
- Правилник о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта, повећаног ризика од пожара („Сл. Лист СФРЈ“, број 8/95)
- Правилник о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Сл. Лист СФРЈ“, број 53/88, 54/88) и („Сл.лист СРЈ“, број 28/95),
- Правилник о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара („Сл.лист СФРЈ“, број 30/91),
- Правилник о заштити објеката од атмосферског пражњења („Сл. Лист СРЈ“, број 11/96),
- Правилник о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију („Сл. Лист СФРЈ“, број 87/93),

-Правилник о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару („Сл. Лист СФРЈ“, број 45/85),
-Техничке препоруке СРПС ТП 21 и СРПС ТП 19,
-Правилник о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству („Сл. Лист СФРЈ“, број 21/90),
Правилник о техничким стандардима приступачности („Сл. Лист РС“, број 46/2013),

4.5. Услови за цивилну заштиту

Приликом израде пројектне документације за сваку грађевинску парцелу, придржавати се одредби Закона о ванредним ситуацијама („Сл. Лист РС“, број 111/09, 92/2011, 93/2012).

4.6. Услови за несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица

Све објекте пројектовати и извести у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности („Сл. Лист РС“, број 46/2013).

4.7. Услови за евакуацију отпада

За одлагање комуналног отпада из планираног стамбено-пословног објекта неопходно је постављање 2 контејнера запремине 1100 литара и габарита димензија: 1,37x1,20x1,45м, који ће бити постављени на избетонираном платоу или у посебно изграђеној ниши (боксу).

Смећаре се граде као засебне, затворене просторије, без прозора, са ел. Осветљењем, једним тачећим местом са славином и холендером, Гајгер-сливником и решетком у поду, ради лакшег одржавања хигијене тог простора. Предуслов за успешно обављање услуге изношења смећа је да се судовима обезбеди директан и неометан прилаз за комунална возила и раднике ЈКП „Градска чистоћа“, при чему се мора водити рачуна да максимално ручно гурање контејнера од места за њихово постављање до комуналног возила износи 15м по равној подлози, без степеника, са успоном до 3%. Уколико није могуће испунити услове предвиђене овим нормативом потребно је изградити пристушну саобраћајницу за комунална возила габарита димензија: 8,60x2,50x3,50м, са осовинским притиском од 10 тона и полупречником окретања 11,00м. Минимална ширина једносмерне саобраћајнице износи 3,5м, а двосмерне 6,0м, са нагибом до 7%. Није дозвољено кретање возила уназад па је, у случају слепе улице неопходна изградња окретнице.

На предметној парцели постоје изграђена 2 подземна контејнера која ће бити измештена.

***Према условима ЈКП "Градска чистоћа" број: 22888 од дана 25.11.2016.*

5.0. ТЕХНИЧКИ ОПИС ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Локација на којој је предвиђена изградња, налази се у Улици 16 октобра у Миријеву. Парцела је неправилног трапезастог облика и налази се на углу приступне и интерне саобраћајнице. Терен на локацији је у паду (од јужне стране ка северу), са висинском разликом од скоро 3м.

Пројектом Идејног решења предвиђа се изградња стамбено-пословног објекта спратности Су +П+З+Пс. Објекат је слободностојећи на парцели. Грађевинске линије надземних етажа повучене су 5м у односу на регулационе линије ка приступним улицама, и 4м ка бочним парцелама. Пешачки и главни улаз у стамбени део објекта формиран је преко пешачких стаза на источној фасади објекта. Кота приступа је на 168.90мнв, а приземље је издигнуто за 38цм. Како је предметна парцела у паду ка северној страни, подрумска етажа је на северној страни делимично укопана, док је на јужној фасади потпуно укопана испод терена. Прилаз гаражи је остварен преко колске рампе нагиба 15°, а део рампе који је ненаткривен имаће подно грејање. У сутеренској етажи се налазе два мала локала просечне нето површине од око 27м². Део сутерена је намењен за техничке просторије, а већи део је гаража, у којој ће системом независног паркирања бити смештено укупно 21 аутомобила. На приземљу и спратним етажама се налазе станови (6 по етажи, а на повученом спрату 5 станова, укупно 29 станова).

Спољним паркирањем на парцели је обезбеђено још 13 паркинг места, од тога су два за лица са инвалидитетом, чиме је испоштовано да 5% од укупног броја паркинг места буде за лица са инвалидитетом. За њих је направљен посебан улаз из подрумске етаже.

Конструкција објекат је класична, зидана на лицу места, у комбинацији носећих зидова, стубова и бетонских платана. Међуспратне таванице су пуне АБ плоче. Темељење објекта ће се извршити на пуној темељној АБ плочи у складу са елаборатом геомеханике. Кров је мансардни, а кровни покривач је од лима.

Објекат је у целини хидро и термо изолован.

Фасадни зидови се облажу демит фасадом или се изводе симпролит блоковима.

Прозори и балкон-врата раде се од елоксираних вишекоморних висококвалитетних алуминијумских профила са термичким прекидом који се врши уметањем гумених профила. Застакљење се врши термоизолационим стаклом 4+16+6. Унутрашње стакло је нискоемисионо. Сви прозори и балкон врата опремљени су унутрашњим алуминијумским венецијанерима на електро-моторни погон.

Сва лимарија на објекту ради се од пластифицираног лима.

Унутрашња столарија врата ради се у комбинацији пуног дрвета и медијапана, фурнирана храстовим фурниром и премазана 2х полиуретанским лаком, метална потконструкција и картонско саће као испуна.

Улазна врата у станове раде се као челична, сигурносна, звучноизолована. Завршно су пресвучена фурнираним медијапаном.

Сва врата у гаражи раде се као противпожарна.

Улазна врата у објекат су од алуминијумских вишекоморних профила са термо-прекидом, застакљена сигурносним стаклом и опремљена сигурносним бравама са аутоматизованим отварањем.

ИНСТАЛАЦИЈЕ:

Објекат је опремљен свим потребним инсталацијама – водоводом и канализацијом, електроинсталацијама јаке, слабе струје и дојаве пожара, машинским инсталацијама грејања и хлађења и вентилације гараже. Грејање објекта предвиђено је на пелет.

6.0. СПРОВОЂЕЊЕ

Урбанистички пројекат за изградњу се упућује Секретаријату за урбанизам и грађење у градску управу града Београда на потврђивање усклађености са законом и планским основом.

У складу са чланом 57 став 4 Закона о планирању и изградњи ("Сл. Гласник РС", бр. 72/09, 81/09 и - исправка 64/10 и "Одлуке УС " 24/11, 121/2012, 42/13, 132/14 и 145/14) овај урбанистички пројекат за изградњу основ је за издавање локацијске дозволе и друге законом утврђене документације.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Тамара Миљевић, дипл.инж.арх.
Бр. лиценце 200 1231 10

A) ОПШТИ ДЕО

Б) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

В) ГРАФИЧКИ ДЕО

Г) САГЛАСНОСТИ – МИШЉЕЊА – УСЛОВИ