

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ЗА ИЗГРАДЊУ
СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
НА ГП1 КОЈУ ЧИНИ
КП 3707 КО ВРАЧАР
БЕОГРАД

САДРЖАЈ:

A. ОПШТИ ПОДАЦИ.....	4
A.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА.....	4
A.1.1. ПРАВНИ ОСНОВ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА.....	4
A.1.2. ПЛАНСКИ ОСНОВ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА.....	4
A.2. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА.....	4
A.2.1. ПОВОД ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА.....	4
A.2.2. ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА.....	4
A.3. ОБУХВАТ И ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА.....	5
A.3.1. ГРАНИЦА И ПОВРШИНА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА.....	5
A.3.2. ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОКВИРУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА.....	5
A.4. УСЛОВЉЕНОСТ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА.....	5
A.4.1. ИЗВОД ИЗ ПГР-а.....	5
B. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА.....	7
B.1. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА.....	7
B.1.1. ПРОСТОР ОБУХВАЋЕН УРБАНИСТИЧКИМ ПРОЈЕКТОМ.....	7
B.1.2. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА И ПРИПАДАЈУЋИХ ОБЈЕКТА.....	8
B.1.3. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА.....	8
B.1.3.1. СИСТЕМ ЈАВНОГ ГРАДСКОГ ПРЕВОЗА.....	8
B.1.4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ.....	9
B.1.4.1. ВОДОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ.....	9
B.1.4.2. КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА.....	9
B.1.4.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ.....	9
B.1.4.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА.....	9
B.1.4.5. ТОПЛОВОДНА МРЕЖА.....	9
B.1.5. ЗЕЛЕНИЛО.....	9
B.1.6. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ.....	9
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. ХИДРОГЕОЛОШКЕ ОДЛИКЕ ТЕРЕНА.....	10
B.2.2.1.4. САВРЕМЕНИ ГЕОЛОШКИ ПРОЦЕСИ И ПОЈАВЕ.....	11
B.2.2.1.5. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКЕ ОДЛИКЕ.....	11
B.2.2.1.7. СТАБИЛНОСТ ТЕРЕНА.....	12
B.2.2.1.8. ОБАВЕЗНА ИСТРАЖИВАЊА У ФАЗАМА СПРОВОЂЕЊА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА.....	13
B.2.2.2. ЗАШТИТА КУЛТУРНИХ ДОБАРА.....	13
B.2.2.2.1. АРХЕОЛОШКО НАСЛЕЂЕ.....	13
B.2.2.3. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ.....	13
B.2.2.5. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА.....	16
B.2.2.6. ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА.....	16
B.2.2.7. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ.....	16
B.2.2.8. УСЛОВИ ЗА ПРИСТУП И ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА.....	17
B.2.2.9. ЗЕЛЕНИЛО.....	18
B.2.2.10. УСЛОВИ ЗА ЕВАКУАЦИЈУ ОТПАДА.....	18
B.2.2.11. УСЛОВИ ЗА КРЕТАЊЕ ОСОБА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ.....	19
B.2.3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА.....	19
B.2.3.1. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ.....	19
B.2.3.1.1. ПРИСТУП ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ.....	19
B.2.3.2. ИНФРАСТРУКТУРНЕ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТИ.....	20
B.2.3.2.1. ВОДОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ.....	20
B.2.3.2.2. КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ.....	20
B.2.3.2.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ.....	20
B.2.3.2.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ.....	21
B.2.3.3. ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ.....	21
B.2.3.4. ЈАВНЕ СУЖБЕ, ЈАВНИ ОБЈЕКТИ И КОМПЛЕКСИ.....	21
B.4. ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ (ИДР).....	21
B.4.1. ОПШТИ ПОДАЦИ О СТАМБЕНОМ ОБЈЕКТУ.....	21
B.4.1.1. РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ.....	21
B.4.2. НОВОПРОЈЕКТОВАНИ ОБЈЕКАТ.....	25
B.4.2.1. АРХИТЕКТУРА.....	25
B.4.2.1.1. ОПШТИ ПОДАЦИ И КОНТЕКСТ.....	25
B.4.2.1.2. ФУНКЦИОНАЛНА ОРГАНИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА.....	26
B.4.2.1.3. ОБЛИКОВАЊЕ И МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА.....	29
B.4.2.1.4. ПАРТЕРНО УРЕЂЕЊЕ.....	30
B.4.2.1.5. ОГРАЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ.....	30
B.4.2.1.6. УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА.....	30
B.4.2.1.7. НУМЕРИЧКИ ПОДАЦИ О НОВОПРОЈЕКТОВАНОМ ОБЈЕКТУ.....	31

В.4.2.2. КОНСТРУКЦИЈА.....	32
В.4.2.3. ХИДРОТЕХНИЧКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ.....	32
В.4.2.4. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ	32
В.4.2.5. ГЕОТЕРМАЛНЕ СОНДЕ.....	33
В.4.3. УПОРЕДНИ ПРЕГЛЕД ЗАДАТИХ И ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА	33
Г. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УП-А.....	34
Г.1. ПРАВИЛА СПРОВОЂЕЊА	34
Г.2. МИНИМАЛНА КОМУНАЛНА ОПРЕМЉЕНОСТ	34
Г.3. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	34
II ГРАФИЧКИ ДЕО УП-А/УРБАНИЗАМ	
01. УТВРЂИВАЊЕ ДОМИНАНТНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ Р 1:250 – УРБ_01	
02. ОРТОФОТО СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА УП-А Р 1:500 - УРБ_02	
03. КТП СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА УП-А Р 1:100 - УРБ_03	
04. ИЗВОД ИЗ ПГР-А: ПОДРУЧЈЕ ЗА НЕПОСРЕДНУ ПРИМЕНУ ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА Р 1:100 - УРБ_04	
05. ИЗВОД ИЗ ПГР-А: НАЧИН СПРОВОЂЕЊА ПЛАНА Р 1:200 - УРБ_05	
06. РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН Р 1:100 - УРБ_06	
07. СИТУАЦИЈА СА ИЗГЛЕДОМ КРОВА Р 1:100 - УРБ_07	
08. ПЛАНИРАНИ ПРИКЉУЧЦИ ОБЈЕКТА НА ИНФРАСТРУКТУРУ Р 1:100 - УРБ_08	
III ГРАФИЧКИ ДЕО УП-А/АРХИТЕКТУРА	
01. СИТУАЦИЈА СА ИЗГЛЕДОМ КРОВА Р 1:100 - АРХ_01	
02. ОСНОВА ПОДЗЕМНЕ ЕТАЖЕ -2 Р 1:100 - АРХ_02	
03. ОСНОВА ПОДЗЕМНЕ ЕТАЖЕ -1 Р 1:100 - АРХ_03	
04. ОСНОВА ПРИЗЕМЉА Р 1:100 - АРХ_04	
05. ОСНОВА ПРВЕ ЕТАЖЕ Р 1:100 - АРХ_05	
06. ОСНОВА ДРУГЕ ЕТАЖЕ Р 1:100 - АРХ_06	
07. ОСНОВА ПОВУЧЕНЕ ЕТАЖЕ Р 1:100 - АРХ_07	
08. ИЗГЛЕД КРОВА Р 1:100 - АРХ_08	
09. ПРЕСЕК 1-1 Р 1:100 - АРХ_09	
10. ПРЕСЕК 2-2 Р 1:100 - АРХ_10	
11. ФАСАДА ИЗ УЛИЦЕ ИНТЕРНАЦИОНАЛНИХ БРИГАДА Р 1:100 - АРХ_11	
12. БОЧНА ФАСАДА – ЗАПАД Р 1:100 - АРХ_12	
13. БОЧНА ФАСАДА – ИСТОК Р 1:100 - АРХ_13	
14. ФАСАДА СА ЗАДЊЕ СТРАНЕ ОБЈЕКТА – СЕВЕР Р 1:100 - АРХ_14	
15. 3Д ВИЗУАЛИЗАЦИЈА - АРХ_15	
16. 3Д ВИЗУАЛИЗАЦИЈА - АРХ_16	
IV ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО УП-А	
01. КОПИЈА ПЛАНА	
02. КОПИЈА ПЛАНА ВОДОВА	
03. КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН	
04. ИЗВОД ИЗ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ	
05. УСЛОВИ ЈКП НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА	
06. ИЗВОД ИЗ АРР-А ЗА ПД „BUREAU CUBE PARTNERS“ ДОО	
07. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊЕУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ	
08. ЛИЦЕНЦА И ПОТВРДА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ	
09. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ	
10. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА	
11. ЛИЦЕНЦА И ПОТВРДА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА	
12. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА	
V ПРЕГЛЕД УСЛОВА И МИШЉЕЊА	

А. ОПШТИ ПОДАЦИ**А.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА****А.1.1. ПРАВНИ ОСНОВ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта (УП-а) за изградњу стамбеног објекта на КП 3707 КО Врачар, која уједно представља и грађевинску парцелу ГП1 оријентисану ка Ул. Интернационалних бригада, 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 и 52/21);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (Сл. Гласник РС бр. 32/19);

А.1.2. ПЛАНСКИ ОСНОВ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта (УП-а) за изградњу стамбеног објекта на КП 3707 КО Врачар, која уједно представља и грађевинску парцелу ГП1 оријентисану ка Ул. Интернационалних бригада, 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 и 97/17);

А.2. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**А.2.1. ПОВОД ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

Локација обухваћена Урбанистичким пројектом (УП-ом) и планским документом, Планом Генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе-Град Београд целине I-XIX (Сл. Лист града Београда бр.20/16, 97/16 и 69/17 и 97/17), налази се у оквиру зоне **2.С6.3** зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање, која се спроводи непосредном применом правила грађења изградом Урбанистичког пројекта, у оквиру које је, у типолошкој категоризацији функционалних целина, као доминантна опредељена намена становања са којим су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине, администрације и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку. На појединачним парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина.

Имајући у виду специфичност локације, њено непосредно окружење, инфраструктурне и супраструктурне појединости, као и обавезу израде условљену планским документом, приступило се изради Урбанистичког пројекта (УП-а), са циљем провере Идејног архитектонског решења (ИДР-а) планираног објекта са урбанистичким и техничким условљеностима дефинисаним поменути планом.

Изградом Урбанистичког пројекта, утврђује се прецизно дефинисање планираних намена у оквиру планом дефинисаних компатибилности а према процедури за потврђивање Урбанистичког пројекта сходно ставовима 2. и 3, члана 61. 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 и 52/21).

А.2.2. ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Циљ израде Урбанистичког пројекта је разрада локације, која је условљена смерницама за спровођење Плана Генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе-Град Београд целине I-XIX (Сл. Лист града Београда бр.20/16, 97/16 и 69/17 и 97/17) – спровођење непосредном применом правила грађења изградом Урбанистичког пројекта, као и потреба за урбанистичко - техничком, програмском, функционалном и обликовном разрадом и последичном струковном верификацијом Идејног архитектонског решења (ИДР-а) намењеног изградњи стамбеног објекта на ГП1 коју чини КП 3707 КО Врачар у Београду.

А.3. ОБУХВАТ И ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

А.3.1. ГРАНИЦА И ПОВРШИНА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Границом Урбанистичког пројекта (УП-а) обухваћена је КП 3707 КО Врачар, која уједно представља и грађевинску парцелу ГП1, оријентисану ка Ул. Интернационалних бригада, на територији Градске општине Врачар у Београду.

На северној страни ГП1 се граничи са КП 3691 КО Врачар, на источној са КП 3706 КО Врачар, на западној са КП 3708 КО Врачар, а на јужној страни успоставља регулацију са Ул. Интернационалних бригада (КП 4405 КО Врачар).

Грађевинска парцела ГП1 има укупну површину од 343,00 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) налази се цела КП 3707 КО Врачар.

А.4. УСЛОВЉЕНОСТ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА

А.4.1. ИЗВОД ИЗ ПГР-а

Локација обухваћена Урбанистичким пројектом (УП-ом) и планским документом, Планом Генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе-Град Београд целине I-XIX (Сл. Лист града Београда бр.20/16, 97/16 и 69/17 и 97/17), налази се у оквиру зоне **2.С6.3** зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање, која се спроводи непосредном применом правила грађења изградом Урбанистичког пројекта (у складу са графичким прилогом 5-4 Начин спровођења плана), у оквиру које је, у типолошкој категоризацији функционалних целина, као доминантна опредељена намена становања са којим су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине, администрације и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку. На појединачним парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина.

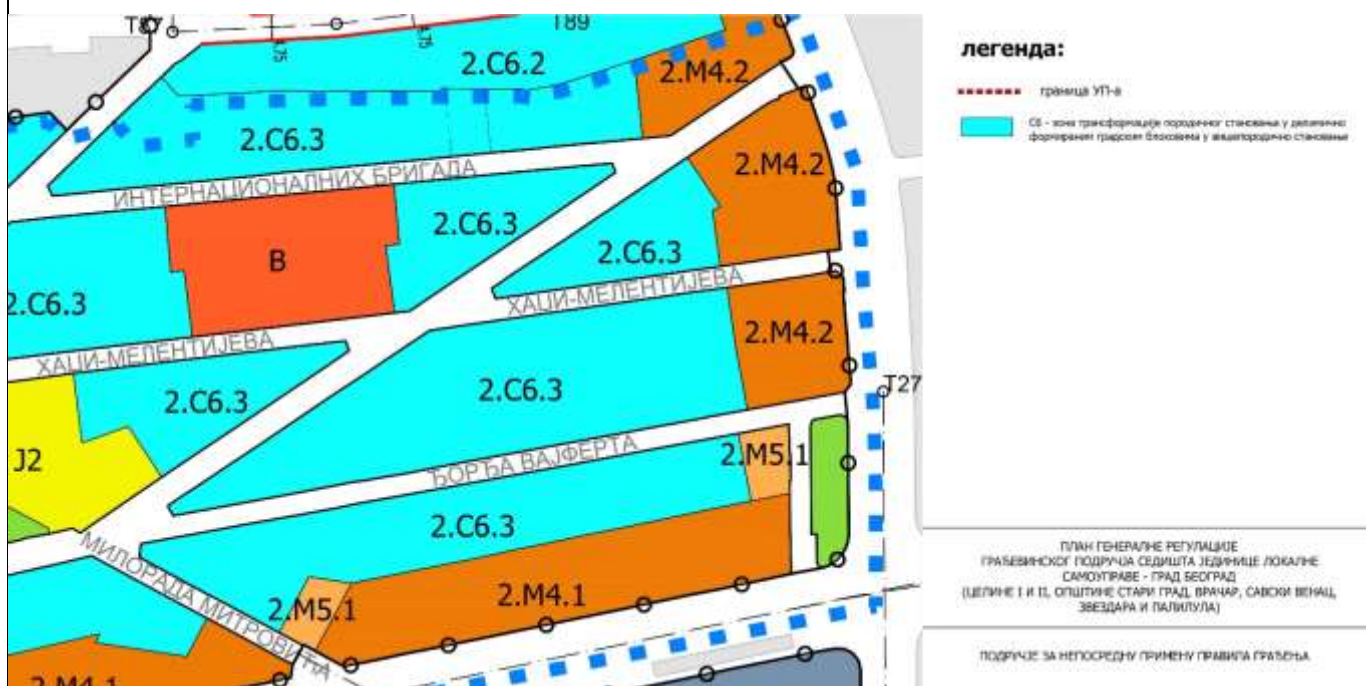


Прилог 1: Начин спровођења плана

Према Плану 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 и 97/17), предметна локација

обухваћена Урбанистичким пројектом на ГП1 коју чини КП 3707 КО Врачар, Београд се налази у оквиру целине II, у оквиру које је сходно графичком прилогу (16-4 Подручје за непосредну примену правила грађења), дефинисана следећа намена:

- **2.C6.3** зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање;



Прилог 2: Извод из важећег ПГР-а, Подручје за непосредну примену правила грађења

У поглављу 6.1. ЗОНЕ ЗА НЕПОСРЕДНУ ПРИМЕНУ ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ПОВРШИНАМА ЗА СТАНОВАЊЕ Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I-XIX) (Сл. лист Града Београда бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17) наведена су Општа правила уређења и грађења у оквиру зоне **2.C6.3** зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање:

- Са вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине, администрације и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку;
- На појединачним парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина;
- На свакој грађевинској парцели гради се један стамбени објект (није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре и заједничких гаража);
- Максимални индекс заузетости на парцели Из је 50%;
- Максимална висина венца објекта је 12,00m (максимална висина слемена објекта је 15,50m);
- 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 задњој граници парцеле;
- Објект, према положају на парцели је слободностојећи. Објект може бити и једнострано узидан уколико на суседној парцели постоји узидан објект;
- Слободностојећи објекти се могу градити на парцелама ширине фронта већег или једнаког 12,00 m;
- У односу на регулациону линију грађевинска линија је на на минималном растојању од 3,00 m (за подручје између улица Браничевске, Максима Горког, Јужног булевара и Интернационалних бригада грађевинске линије и растојања од свих граница парцеле се утврђују у складу са преовлађујућом грађевинском линијом улице израдом Урбанистичког пројекта);
- Уколико је објект повучен од бочне границе парцеле:
 - Минимално растојање објекта од бочних граница парцеле у овој зони је 1,50 m од границе парцеле;

- Минимално растојање фасаде објекта са отворима стамбених просторија, од бочних граница парцеле је 2,50 m;
- Растојање стамбених објеката од задње границе парцеле је минимално:
 - $\frac{1}{2}$ висине објекта (изузетно $\frac{1}{3}$ висине објекта уколико је дубина парцеле мања или једнака 15,00 m, али само са отворима помоћних просторија);
- Мања растојања условљена специфичним обликом и пропорцијама парцеле и изградњом у непосредном суседству могу се утврдити изградом урбанистичког пројекта;
- Кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1,60m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте;
- За објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0,20m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте;
- Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је максимално 1,60m виша од нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања;
- Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 15%;
- Паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле;
- Максимална заузетост подземном гаражом је 85% површине парцеле;
- Објекте испројектовати у духу савремене архитектуре, Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објеката.
- Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију. Приликом пројектовања објеката који се налазе на граници са зоном мање спратности обезбедити складно повезивање венаца на објектима, степеновањем спратности, везним елементима или елементима на фасади;
- Последња етажа се може извести као пуна, са косим или плитким косим кровом (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем и атиком до дозвољене висине венца;
- Повучени спрат се повлачи минимално 1,50m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини;
- 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, а према суседној парцели је 1,40 m;
- Нови објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије

Б. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Б.1. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Б.1.1. ПРОСТОР ОБУХВАЋЕН УРБАНИСТИЧКИМ ПРОЈЕКТОМ



Прилог 3: Позиција предметне парцеле у обухвату Урбанистичког пројекта (УП-а) у односу на шире окружење

Простор обухваћен Урбанистичким пројектом (УП-ом) припада територији ГО Врачар.

Предметна зона Урбанистичког пројекта (УП-а) обухваћена КП 3707 КО Врачар, која уједно представља и грађевинску парцелу ГП1, дефинисана је регулацијом Ул. Интернационалних бригада са јужне стране.

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

Простор који је обухваћен овим Урбанистичким пројектом (УП-ом) чини КП 3707 КО Врачар.

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 комбинацији са комерцијалним и пословним делатностима.

Комерцијална намена је нарочито заступљена уз Ул. Максима Горког и уз Јужни Булевар, где је у приземљу нових, као и постојећих објеката заступљено пословање.

На предметној парцели изграђен је објекат, који је планиран за рушење.

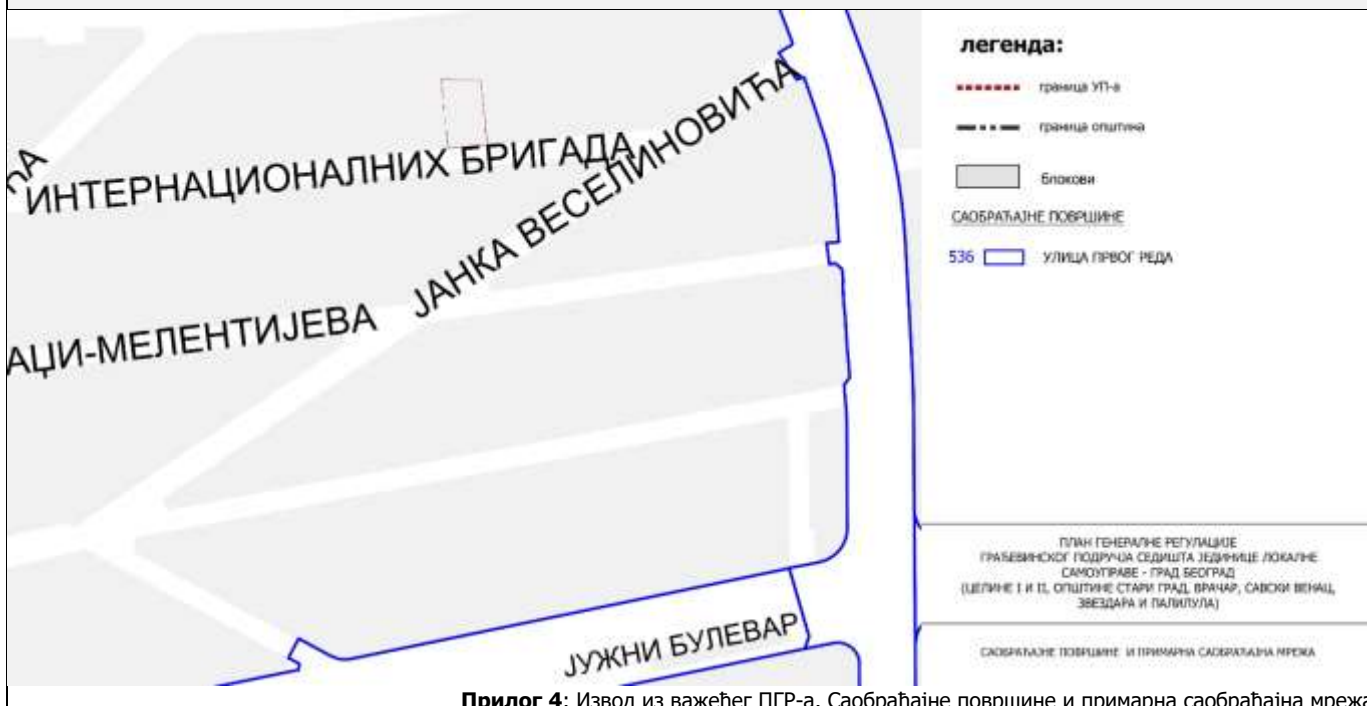
Б.1.3. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА

На јужној страни, простор обухваћен УП-ом успоставља регулацију са Ул. Интернационалних бригада (КП 4405 КО Врачар) целом ширином катастарске парцеле.

Од улица у непосредном окружењу локације обухваћене Урбанистичким пројектом (УП-ом), Ул. Максима Горког и Јужни Булевар представљају саобраћајнице са највећим попречним профилем и чине саобраћајнице првог реда.

Ул. Интернационалних бригада припада секундарној уличној мрежи, као и остале саобраћајнице које окружују блок у ком се предметна локација налази.

Постојећи попречни регулациони профил Ул. Интернационалних бригада је у контактаној зони обухвата Урбанистичког пројекта ширине око 7,90 m и садржи једну коловозну траку ширине око 4,90 m, и обостране тротоаре ширине око 1,40 m и 1,60m.



Прилог 4: Извод из важећег ПГР-а, Саобраћајне површине и примарна саобраћајна мрежа

Б.1.3.1. СИСТЕМ ЈАВНОГ ГРАДСКОГ ПРЕВОЗА

У непосредном окружењу предметног Урбанистичког пројекта (УП-а) саобраћа укупно 6 (шест) редовних линија ЈГП-а у оквиру ИТС и то:

- У Ул. Интернационалних бригада:
 - Минибус линија 24;
- У Ул. Максима Горког:
 - Аутобуске линије 25, 25Р и 26;
- У Јужном Булевару:
 - Аутобуске линије 46 и 55;

Б.1.4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Простор обухваћен Урбанистичким пројектом налази се уз Ул. Интернационалних бригада, у чијем регулационом појасу је изграђен већи део постојеће инфраструктуре на коју ће бити прикључен будући стамбени објекат.

Б.1.4.1. ВОДОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

По свом висинском положају, територија на којој се налази подручје предметног Урбанистичког пројекта припада II висинској зони београдског водоводног система.

У Ул. Интернационалних бригада налази се цевовод од ливеногвозденог материјала Ø100 mm.

Б.1.4.2. КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА

Подручје у обухвату Урбанистичког пројекта (УП-а) припада Централном систему београдске канализације, где је заступљен општи принцип одвођења кишних и употребљених вода.

Постојећу канализациону мрежу чине:

Градска канализациона мрежа ОК250 mm у Ул. Интернационалних бригада.

Б.1.4.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

За потребе прикључења планираног објекта на КП 3707 КО Врачар, на дистрибутивни систем електричне енергије има капацитета у постојећој електроенергетској мрежи.

Б.1.4.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

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

Б.1.4.5. ТОПЛОВОДНА МРЕЖА

Унутар граница обухвата УП-а, не налази се изграђена топловодна инфраструктура ЈКП Београдске електране.

Б.1.5. ЗЕЛЕНИЛО

У регулацији саобраћајнице из које се планира колски приступ (Ул. Интернационалних бригада) нема евидентираног постојећег зеленила нити постоји просторна могућност за формирање нових капацитета уличног зеленила.

Б.1.6. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Стање животне средине условљено је низом фактора и активности у непосредном окружењу као што су саобраћај, привредне активности и природни услови.

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

Одредбама важећег планског документа Плана Генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе- Град Београд целине I- XIX (Сл. Лист града Београда бр.20/16, 97/16 и 69/17 и 97/17), простор обухваћен предметним Урбанистичким пројектом налази се у оквиру зоне **2.С6.3** зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање, која се спроводи непосредном применом правила грађења израдом Урбанистичког пројекта, у оквиру које је, у типолошкој категоризацији функционалних целина, као доминантна опредељена намена становања са којим су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине, администрације и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку.

Урбанистичким пројектом (УП-ом) је, имајући у виду специфичност локације, њено непосредно окружење, инфраструктурне и супраструктурне појединости, спроведена урбанистичко - техничка, програмска и обликовна разрада локације са циљем провере Идејног архитектонског решења (ИДР-а) планираног стамбеног објекта на КП 3707 КО Врачар, која уједно представља и грађевинску пацелу ГП1.

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

Део терена на коме се налази предметни објекат, у морфолошком погледу представља део десне долиנסке стране Чубурског потока са апсолутним котама терена од 100 – 140m_nv, а на самој микролокацији око 123,9-127,6m_nv.

В.2.1.2. ГЕОЛОШКИ САСТАВ ТЕРЕНА

Основну геолошку грађу терена чине неогени седиментни који су прекривени седиментима квартарне старости.

Неогени седименти представљени су лапоровитим глинама и лапорима панона (M32LG,L).

Квартарне насlage су представљене делувилалним седиментима (Q2dpg) – песковите прашине (pgr) и делувилално-пролувилалним (Q1dpr) седиментима – прашинасте масне глине (pgl). На простору предметне локације заступљене су до дубине 3,2-4,5m.

Рецентне творевине, представљене насутим тлом (nt), присутне су на предметном терену као резултат антропогене делатности при досадашњој урбанизацији предметне локације.

В.2.1.3. ХИДРОГЕОЛОШКЕ ОДЛИКЕ ТЕРЕНА

Геолошки склоп, литолошки састав и морфологија терена условили су и одговарајуће хидрогеолошке одлике терена. Читав терен је прекривен квартарним седиментима који представљају основни регулатор понирања воде ка подини квартара. Различити степен заглињености квартарних наслага условио је и њихов променљиви степен водопропустљивости.

Лесоиди су лако оцедљиви и вода се кроз њих филтрира и брзо допире до делувилално - пролувилалних

седимената. Издан се у њима не формира.

Делувијално-пролувијални седименти у зависности од састава и типа порозности могу у појединим члановима овог комплекса формирати збијену издан мале издашности.

Лапоровите глине и лапори панона представљају практично водонепропусне средине сем у површинском делу где су испуцали и где су могуће локалне појаве дуж пукотина.

Ниво подземне воде везан је за контакт средина различите водопропусности у оквиру кварталних наслага. Истражним бушењем наменски изведеним за израду овог Елабората у бушотинама је утврђен ниво подземне воде.

На овом делу терена прихрањивање издани обавља се највећим делом дренажањем подземне воде из правца падине, инфилтрирањем атмосферских вода и локално "губицима" из водоводне и канализационе мреже које могу местимично знатно утицати на осцилације и издашност нивоа подземне воде.

С обзиром да је предметни терен урбанизован, отицање површинских вода регулисано је канализационом мрежом, док се инфилтрација воде у подземље врши само местимично и то на деловима терена који нису обухваћени урбанизацијом.

В.2.1.4. САВРЕМЕНИ ГЕОЛОШКИ ПРОЦЕСИ И ПОЈАВЕ

На стање стабилности истражног подручја пресудну улогу има геолошка историја стварања Чубурског потока, својства заступљених литолошких средина, стање подземних вода, као и антропогена делатност.

У току стварања Чубурског потока засеца на падини је предметна падина при чему су формиране једним делом обалске линије, а једним делом акумулациони облици тераса. У оваквим условима стварања у лапоровито-глиновитим седиментима формирана је ослабљена зона која у садашњим условима представља потенцијалну зону клижења при неадекватном засецању падине. Предметни објекат је изграђен на делу обалске линије где су лапоровите глине при површини терена.

Детаљном анализом постојеће геолошко-геотехничке документације и експертским прегледом терена нису уочени морфолошки облици који би указали на активно кретање земљаних маса.

Општи је закључак да је терен у природним условима и у условима садашње изграђености условно стабилан и да било какво неадекватно засецање падине може иницирати појаве нестабилности што значи да сва засецања терена требају бити обезбеђена адекватним заштитним мерама.

В.2.1.5. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКЕ ОДЛИКЕ

РЕЦЕНТНЕ ТВОРЕВИНЕ

На простору предметне локације заступљене су у виду савременог површинског покривача. Представљене су насутим тлом са хумусом ($nt+h$).

Насуто тло и хумус ($nt+h$) је антропогеног порекла и налази се на површини терена. Резултат је урбанизације - нивелација терена и уређење простора око објекта. Хетерогеног састава (прашинасто-глиновити материјал, хумизиран са ситним грађевинским шутом). Изведеним истражним радовима констатовано је у дебљини око 0,80-2,00m.

Према ГН-200 нормама припада II категорији земљишта. Представља неадекватну и крајње неповољну геотехничку средину за изградњу објекта. Сходно томе треба га у потпуности уклонити из темељног подтла и тротоара, а његову замену (у зависности од нивелационог решења) треба извршити адекватним материјалом уз прописно збијање. У конкретном случају биће уклоњени из темељног подтла.

КВАРТАРНЕ НАСЛАГЕ

Квартарне насlage су изграђене од делувијалних ($Q2dP9$) и делувијално-пролувијалних седимената ($Q1dpr$). Делувијални седименти представљени су лесоидима ($l1$), а делувијално-пролувијални седименти прашинастим масним глинама (pgl).

Лесоиди ($l1$) – заглињене прашине, изграђује површинске делове терена, а заступљени су у неуједначеној

дебљини око 2,50-4,50m. У приповршинском делу су хумизирани. Лесоиди су светло браонкасто сивкасте боје. По УСЦС-у спада у групу неорганских глина средње пластичности CI. Хомогеног су састава. Садрже CaCO_3 у основној маси у виду жилица и ситних конкреција. Провлажени меко пластични. Масивне текстуре, зрнасте структуре. Макропорозне су са заступљеном вертикалном цевастом порозношћу. Слабо су консолидоване. Под прстима се лако разарају до прашинастих честица. Врло стишљиве и осетљиве на допунска провлажавања. У присуству воде мења природну чврстоћу, а на рачун прерасподеле честица запремину. Водопрпусне и водооцедне.

Према ГН-200 нормама припадају II категорији земљишта. Представљају погодну средину за рад, привремени ископи висине до 1,50m могу се изводити под врло великим нагибом - субвертикални, без примене заштитне подграде. Као подтло могу се користити за ослањање темељних конструкција уз мере предострожности у смислу одстрањивања допунског квашења темеља водом, ради заштите објекта од могућег неравномерног слегања. У конкретном случају биће уклоњене из темељног подтла.

Прашинасте масне глине (pgl) су констатоване само у бушотини B₂ дебљине је око 0,50m и налази се на дубини од 3,10m од површине терена. Браонкасто до жућкасто браонкасте су боје. Садрже мрље и забојења Mn и Fe. Према степену неравномерности спадају у тло неравномерног састава, а по УСЦС-у спада у групу неорганских глина високе пластичности CH. У појединим зонама издељене су прслинама и пукотинама које су или благо углачаних површина са Mn и Fe скрамама или су испуњене сивом глином. Средње стишљиве. Сходно коефицијенту водопрпусности спадају у мало пропусна тла. Теренска опажања указују да је циркулација подземне воде интензивнија дуж прслина и пукотина. Склоне волуменским променама.

Према ГН 200 нормама спадају у II категорију грађевинског земљишта. Рад у овим срединама обавља се нормално. При извођењу радова у њима, ископи се држе до 1,50m висине. Уколико се иде са већим ископом потребна је заштитна конструкција. Када леже преко водонепропусне подлоге засићене су водом, а на падинама у оваквим случајевима јављају се откидања земљаних маса у ослабљеним зонама. Погодне су за ослањање темељних конструкција уз примену мера предострожности у смислу елиминације негативног утицаја волуменских промена (у време суше пуцају, а у време кишног периода бубре). У конкретном случају биће уклоњене из темељног подтла.

СЕДИМЕНТИ ПАНОНА

Седименти панона се налазе у подини кварталних седимената. Представљени су лапоровитим глинама (lg).

Лапоровите глине (lg) чине подину кварталним седиментима и налазе се на дубини 3,60-5,10m од површине терена. Боје су жуто-сиве. Припадају оксидационо измењеним глиновито-лапоровитим седиментима. Основна маса у површинском делу је богата сочивима карбонатног праха као и конкрецијама CaCO_3 . У том делу су интензивно деградиране и издељене прслинама-деградирана зона. Дебљина ове зоне је изузетно неуједначена (0,50-3,50m). Лапоровите глине су тврде до тврдо пластичне, слабо водопрпусне до водонепропусне. Локално су очврсле у зонама где има више карбоната. Циркулација воде се одвија углавном дуж прслина и пукотина. У подручју јаче испуцалости може доћи до веће концентрације подземне воде. При отвореном ископу ова вода се негативно одражава на стабилност косина јер се врши њихово стално квашење које активира пластична својства материјала. У том случају при дужем стајању отвореног ископа може доћи до дезинтегрисања и откидања већих монолита, па и локалног откидања маса. Слабо стишљиве. Склоне су волуменским променама.

Према ГН 200 нормама спадају у III и делом у IV групу грађевинског земљишта. Лапоровито-глиновити комплекс је неуједначено водозасићен, при чему подземна вода комуницира са виших ката дуж међусобно повезаних пукотина. За случај бочног ослобађања напона при ископу, услед дезинтеграције стенске масе подложен је откидању и кретању. Стога је неопходно сва засецања у овим срединама адекватним мерама обезбедити, а ископе строгим режимом планирати. Добра су средина за фундирање и примање напона од објекта уз обавезну примену мера за сузбијање волуменских промена (у време суше пуцају а у време кишног периода бубре). У конкретном случају предметни објекат ће се фундирати на овом слоју.

В.2.1.7. СТАБИЛНОСТ ТЕРЕНА

Прорачуном добијене прогнозне вредности слегања су у границама дозвољеног и не прелазе граничне вредности дозвољене Техничким прописима.

Слегања готово неће ни бити јер ће растерећење земљаних маса бити веће од допунског оптерећења од објекта.

Вредности слегања добијене прорачуном само су смернице Пројектантима за даље пројектовање објекта. О тачним величинама слегања може се анализирати тек по изради завршне АГ Пројектне документације и спроведених геостатичких прорачуна са децидним подацима о објекту.

В.2.1.8. ОБАВЕЗНА ИСТРАЖИВАЊА У ФАЗАМА СПРОВОЂЕЊА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Детаљна инжењерско - геолошка односно геотехничка истраживања терена на предметној локацији, за потребе израде техничке документације биће извршена пре почетка изградње објекта.

В.2.2. ЗАШТИТА КУЛТУРНИХ ДОБАРА

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

В.2.2.1. АРХЕОЛОШКО НАСЛЕЂЕ

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 и 99/11).

Услови заштите културног наслеђа
Завод за заштиту споменика културе града Београда
1038/21 од 25. марта 2021. 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:

1. Извршити одговарајућа инжењерскогеолошка и геотехничка истраживања геолошке средине на предметној локацији, у складу са одредбама Закона о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 101/15 и 95/18), а у циљу утврђивања адекватних услова уређења простора и изградње планираног стамбеног објекта, као и дефинисања потенцијалних геотермалних ресурса који се могу користити за добијање топлотне енергије;
2. Капацитет нове изградње/доградње утврдити у складу са:
 - Капацитетима постојеће комуналне инфраструктуре, односно могућим додатним оптерећењем исте новопланираном изградњом,
 - Могућим обезбеђењем простора за паркирање; простор за паркирање обезбедити на припадајућој парцели и/или подземним етажама објекта; број подземних етажа дефинисати након извршених геотехничких истраживања, инвеститор је у обавези да обезбеди припадајуће паркинг/гаражно место за сваку стамбену јединицу, у оквиру своје парцеле;
3. У циљу спречавања, односно смањења утицаја предметног стамбеног објекта на чиниоце животне средине предвидети:
 - 3.1. **у циљу заштите вода и земљишта:**
 - прикључење објекта на постојећу инфраструктуру и, по потреби, проширење капацитета постојећих инфраструктурних система, у складу са планираним повећањем БРГП-а;
 - сепаратно, тј. одвојено прикупљање условно чистих вода (са кровних и слободних површина и пешачких комуникација), зауљених отпадних вода са саобраћајних и манипулативних површина, из гараже, и санитарних отпадних вода;
 - изградњу саобраћајних и манипулативних површина од водонепропусних материјала и са ивичњацима којима се спречава одливање воде истих на околну земљиште приликом њиховог одржавања или за време падавина;
 - контролисани прихват зауљене воде из гараже и са наведених саобраћајних и манипулативних површина, њихов предtretман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у градску канализацију;
 - квалитет отпадних вода који се, након третмана у наведеном сепаратору, контролисано упушта у реципијент мора да задовољава критеријуме прописане Уредбом о граничним вредностима

- емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС”, бр. 67/11, 48/12 и 1/16);
- 3.2. **у циљу заштите ваздуха:**
- централизован начин загревања/хлађења планираног објекта;
 - размотрити могућност коришћење расположивих видова обновљиве енергије за загревање/хлађење објекта, као што су геотермална енергија (уградња топлотних пумпи), соларна енергија (постављање фотонапонских соларних ћелија и соларних колектора на кровним површинама и одговарајућим вертикалним фасадама);
 - Озелењавање и уређење слободних и незастртих површина, као и кровно озелењавање у циљу побољшања микроклиматских услова и смањења загађености ваздуха околног простора;
- 3.3. **у циљу заштите од буке:**
- одговарајуће грађевинске и техничке мере за заштиту од буке којима се обезбеђује да бука из техничких просторија/етажа планираног објекта не прекорачује прописане граничне вредности у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС”, бр. 36/09 и 88/10) и Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Службени гласник РС”, број 75/10);
 - примену техничких услова и мера звучне заштите којима ће се бука у стамбеним јединицама и пословним просторима, свести на дозвољени ниво, а у складу са Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Акустика у зградарству) СРПС У.Ј6.201:1990;
- 3.4. испуњење минималних захтева у погледу енергетске ефикасности планираног објекта, при његовом пројектовању, изградњи, коришћењу и одржавању, у складу са законом, а кроз коришћење ефикасних система грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење обновљивих извора енергије;
4. Приликом изградње подземне гараже обезбедити:
- систем принудне вентилације, при чему се вентилациони одвод мора извести у „слободну струју ваздуха”;
 - систем за контролу ваздуха у гаражи;
 - систем за праћење концентрације угљенмоноксида са аутоматским укључивањем система за одсисавање;
 - спровођење посебних мера заштите од пожара и могућих удеса, као и мера за отклањање последица у случају истих;
 - континуиран рад наведених система у случају нестанка електричне енергије уградњом дизел агрегата одговарајуће снаге и капацитета; размотрити могућност коришћења агрегата на биодизел или гас;
 - систем за филтрирање отпадног ваздуха из гараже, уградњом уређаја за пречишћавање – отпашивање димних гасова до вредности излазних концентрација прашкастих материја прописаних Уредбом о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздуху из стационарних извора загађивања, осим постројења за сагоревање („Службени гласник РС”, број 111/15);
5. обезбедити одговарајућу просторију/простор и услове за смештај дизел агрегата, а нарочито:
- дизел агрегат сместити на гумирану подлогу, како се не би преносиле вибрације на објекат;
 - резервоар за складиштење енергента за потребе рада дизел агрегата, сместити у непропусну танквану, чија запремина мора да буде за 10% већа од запремине резервоара; планирати система за аутоматску детекцију цурења енергента,
 - издувне гасове из дизел агрегата извести ван објекта, у слободну струју ваздуха;
6. Уколико се планира изградња трафостанице, исту пројектовати и изградити у складу с важећим нормама и стандардима прописаним за ту врсту објекта, а нарочито:
- 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 („Службени гласник РС”, број 104/09), и то: вредност јачине електричног поља (Е) не прелази 2 kV/m, а вредност густине магнетског флуksа (Б) не прелази 40 μ T;
 - Определити се за трансформаторе који као изолацију користе епоксидне смоле или SF6 трансформаторе;
 - У случају да је планирана уградња уљних трансформатора исти не смеју садржати полихлороване бифениле (PCB); за уљне трансформаторе мора се обезбедити одговарајућа

- заштита подземних вода и земљишта постављањем непропусне танкване за прихват опасних материја из трансформатора трафостанице; капацитет танкване одредити у складу са укупном количином трансформаторског уља садржаног у трансформатору;
- Након изградње трафостанице извршити: (1) прво испитивање, односно мерење: нивоа електричног поља и густине магнетског флуksа, односно мерење нивоа буке у околини трафостанице, пре издавања употребне дозволе за исту, (2) периодична испитивања у складу са законом и (3) достављање података и документације о извршеним испитивањима нејонизујућег зрачења и мерењима нивоа буке надлежном органу у року од 15 дана од дана извршеног мерења;
 - Трафостаницу у оквиру објекта не планирати уз простор намењен дужем боравку људи, већ уз техничке просторије, оставе и сл;
7. Пројектовање и изградњу / инсталацију геотермалних сонди и топлотних пумпи као енергетског извора грејања, извести у складу са важећим техничким нормативима и стандардима прописаним за изградњу и коришћење ове врсте објекта;
8. Инвеститор је у обавези да се у поступку пројектовања/изградње/инсталације геотермалних сонди, а у складу са одредбама Закона о рударству и геолошким истраживањима (Сл. Гласник РС бр. 101/15 и 95/18) обрати органу надлежном за послове геологије ради:
- Прибављања решења о одобрењу за експлоатацију резерви петрогеотермалних ресурса;
 - Утврђивање истражених петрогеотермалних ресурса и резерви а на основу израђеног елабората о ресурсима и резервама минералних сировина и геотермалних ресурса;
9. Обавезно учешће слободних и зелених површина на парцели у складу са утврђеним нормативима и стандардима планирања зелених површина; обавезна је израда Пројекта пејзажног уређења слободних и незастртих површина, а којим ће се нарочито дефинисати одговарајући избор врста еколошки прилагођених предметном простору, технологија садње, агротехничке мере и мере неге усклађене са потребама одабраних врста;
10. За уређење слободних и незастртих површина користити саднице високих лишћара које морају бити „репрезентативне“ и „школоване“ као и декоративне лисне и цветне жбунасте форме, сезонско цвеће и травнате површине (при избору садног материјала одредити се за неалергене врсте, које су отпорне на негативне услове животне средине, прилагођене локалним климатским факторима и које спадају у претежно аутохтоне врсте);
11. Размотрити могућност прикупљања условно чистих вода (кишнице) са кровних и слободних површина, платоа и пешачких комуникација, ради формирања мањих акумулационих базена, а у циљу одржавања растиња и уштеде воде;
12. Обезбедити посебне просторе и одговарајућу опрему за сакупљање, разврставање, привремено складиштење и испоруку отпадних материја и материјала насталих у току коришћења планираних садржаја, у складу са Законом о управљању отпадом (Сл. гласник РС, бр. 36/09, 88/10, 14/16 и 95/18) и другим важећим прописима из ове области;
13. Произвођач отпада, односно инвеститор/извођач радова је у обавези да, у складу са одредбама Закона о управљању отпадом, у току извођења радова на уклањању постојећих објеката и изградњи планираног пословног комплекса, предвиди и обезбеди:
- Одговарајући начин управљања/поступања са насталим отпадом у складу са законом и прописима донетим на основу закона којима се утврђује поступање са секундарним сировинама, опасним отпадом, посебним токовима отпада;
 - Грађевински и остали отпадни материјал, који настане у току извођења радова, сакупи, разврста и привремено складишти у складу са извршеном класификацијом на одговарајућим одвојеним местима предвиђеним за ову намену, искључиво у оквиру градилишта; спроведе поступке за смањење количине отпада за одлагање (посебни услови складиштења отпада – спречавање мешања различитих врста отпада, расипања и мешања са водом и сл.) и примену начела хијерархије управљања отпадом (превенција и смањење, припрема за поновну употребу, рециклажа и остале операције поновног искоришћења, одлагање отпада), односно одваја отпад чије се искоришћење може вршити у оквиру градилишта или у постројењима за управљање отпадом; приликом складиштења насталог отпада приметни мере заштите од пожара и експлозија;
 - Извештај о испитивању насталог неопасног и опасног отпада којим се на градилишту управља, у складу са Законом о управљању отпадом и Правилником о категоријама, испитивању и класификацији отпада (Сл. гласник РС, бр. 56/10 и 93/19);
 - Води евиденцију о:
 - Врсти, класификацији и количини грађевинског отпада који настаје на градилишту;

- Издвајању, поступању и предаји грађевинског отпада (неопасног, инертног, опасног отпада, посебних токова отпада);

Решење о утврђивању мера и услова заштите животне средине
Секретаријат за заштиту животне средине
V-04 бр. 501.2-74/2021
од 10. мај 2021. године

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;
- Удаљеност између зона предвиђених за стамбене и објекте јавне намене и зона предвиђених за индустријске објекте и објекте специјалне намене;
- 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;

Неопходно је поштовати одредбе Закона о заштити од пожара (Сл. гласник РС, бр. 111/09, 20/15 и 87/18), Закона о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима (Сл. гласник РС, бр. 54/15) и Правилника о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене (Сл. гласник РС, бр. 22/19).

У поступку издавања локацијских услова за пројектовање и прикључење објекта потребно је прибавити Услове са аспекта мера заштите од пожара и експлозија од стране надлежног органа, на основу којег ће се сагледати конкретни објекти, техничка решења, безбедносна растојања у складу са Уредбом о локацијским условима (Сл. Гласник РС, бр. 115/20).

Услови МУП – Сектор за ванредне ситуације
Управа за ванредне ситуације
217-128/2021
од 16. марта 2021. 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 исте или боље услова коришћења и функционисања објекта.

Последицу смањења потрошње необновљивих извора енергије (фосилна горива) и коришћење 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, 9/20 и 52/21) утврђује се обавеза пројектовања, изградње, коришћења и одржавања објеката 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;
- У обликовању избежавати велику разуђеност објекта, јер разуђен објекат има неповољан однос површине фасаде према корисној површини основе, па су губици енергије велики;
- Оптимализовати величину прозора како би се смањили губици енергије, а просторије добиле довољно светлости;
- Максимално искористити природно осветљење;
- Зеленилом и другим мерама заштитити делове објекта који су лети изложени јаком сунчевом зрачењу;
- Употребљавати енергетски ефикасна осветла тела;
- Груписати просторије сличних функција и сличних унутрашњих температура, нпр. помоћне просторије оријентисати према северу;
- 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

Регулациону линију преузети из Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединце локалне самоуправе – Град Београд (целине I=XIX) ("Сл. лист града Београда" бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17).

Могуће је пројектовати један колски приступ предметној локацији из улице Интернационалних бригада, ширине од 3,00 – 3,50 m уз помоћ ауто-лифта, са предпростором на припадајућој парцели тако да возило приликом чекања не омета проток саобраћаја на околној уличној мрежи.

Када се приступ гаражи пројектује уз помоћ ауто-лифта, платформу ауто-лифта пројектовати са минималним димензијама 2,50m x 5,50m.

Простор испред ауто-лифта, у гаражи, пројектовати са минималном ширином од 6,00m, уз то планирати одговарајућу саобраћајну сигнализацију (светлосни уређај) која даје информацију о заузећу ауто-лифта.

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

Уколико се планирају колске рампе 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), са минималном ширином саобраћајне траке од 2,75 m.

Све површине, унутар КП 3707 КО Врачар, намењене кретању возила морају задовољавати услов проходности (ширине саобраћајних трака, радијусе кривина, подужне нагибе, слободне висине и сл.) за свако путничко возило.

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

Број места за смештај путничких возила одредити према нормативима, минимум за:

- Становање: 1,1 паркинг место (ПМ) за сваку стамбену јединицу;

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.

Управна паркинг места (гаражна) места (под углом од 90°) пројектовати са димензијама не мањим од 2,5m x 5,0m.

Паркинг места (пројектована под углом од 90°) и простор за маневрисање путничких возила пројектовати са максималним нагибом од 5%.

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

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 ("Службени гласник РС", бр. 22/2015).

Места за смештај контејнера за евакуацију смећа 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), а уколико се постављање контејнера планира у зони колских приступа водити рачуна да се не угрози прегледност прикључка на јавни пут.

Саобраћајни услови Секретаријата за саобраћај – Одељење за планску документацију,
IV-08 344.5-133/2021
од 30. марта 2021. године

В.2.9. ЗЕЛЕНИЛО

Пројекат радити на ажурираној геодетској подлози са снимљеном вегетацијом у границама урбанистичког пројекта и у појасу од минимум 3m у контактної зони.

Настојати очувању слободних површина и постојеће квалитетне вегетације на нивоу парцеле у расположивим могућностима, а минимално у складу са параметрима предвиђеним планским основом, при чему је процентуално учешће зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката) треба да износи минимум 15% површине парцеле.

Пожељно је компензовати одсуство заштитног зеленила у уличним профилима, адекватним озелењавањем појаса између регулационе и грађевинске линије.

У погледу формирања што функционалнијих зелених простора, препорука је да се потребе за паркирањем решавају у склопу подземних гаража. Уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити партерно уређена. Дебљина слоја супстрата треба да буде усклађена са биолошким потребама биљака, односно типом и наменом кровног врта, уз обезбеђење одговарајућег пада и осталих слојева неопходних за формирање биљног покривача.

У циљу постизања максималне искоришћености слободних површина за садњу, присуство подземних инсталација у њиховим границама искључити или свести на минимум.

Предвидети потребне капацитете воде за заливање будућих зелених површина у складу са биолошким потребама биљака.

Нивелационим решењем слободних површина омогућити отицање површинских вода у кишну канализацију/зелене површине. Предност дати порозним засторима.

За израду техничке документације за уређење и озелењавање слободних површина потребно је прибавити услове ЈКП Зеленило – Београд, Београд.

Пројекат треба да буде урађен од стране овлашћеног пројектанта са лиценцом за ову врсту посла – инжењера пејзажне архитектуре/хортикултуре.

Услови за озелењавање ЈКП Зеленило-Београд
бр. 5464/1 од 15. априла 2021. године

В.2.10. УСЛОВИ ЗА ЕВАКУАЦИЈУ ОТПАДА

За евакуацију комуналног отпада из планираног објекта на предметном простору, неопходно је да се набави један метални контејнер, запремине 1100 литара и габ. димензија 1,37x1,20x1,45m и одреди место за његово постављање изван јавних саобраћајних површина, у оквиру граница парцеле, у складу са Одлуком о одржавању чистоће ("Сл. лист града Београда" бр. 27/2002, 11/2005, 6/2010 – др. одлука, 2/2011 – др. одлука,

42/2012, 31/2013, 44/2014, 79/2015, 19/2017 и 71/2019 – др. одлука).

За смештај контејнера може се избетонирати плато, изградити ниша оивичена зеленилом (живом оградом) или посебан бокс ограђен лаком, полутранспарентном конструкцијом, у зеленом појасу између регулационе и грађевинске линије, са десне стране колског приступа у гаражу.

Ручно гурање контејнера комунални радници ће обављати искључиво по равној, избетонираној подлози, без степеника и на том путу не смеју бити паркирана возила која могу ометати њихово пражњење.

У контејнер треба одлагати само отпатке састава као кућно смеће, док се за складиштење осталог отпада набављају специјални судови и одвозе на градску депонију у складу са потребама корисника.

Технички услови ЈКП Градска чистоћа
бр. 3786/2 од 24. фебруара 2021. године

В.2.11. УСЛОВИ ЗА КРЕТАЊЕ 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 објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци 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, Плану генералне регулације (ПГР-у) грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I-XIX) (Сл. лист Града Београда бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17) и графичком прилогу бр. 3-4 - Саобраћајне површине и примарна саобраћајна мрежа, јавне саобраћајне површине у контактном делу простора обухваћеног Урбанистичким пројектом (УП-ом) Ул. Интернационалних бригада која припада секундарној уличној мрежи.

Простор обухваћен Урбанистичким пројектом (УП-ом) припада делу блока који је оивичен регулационом линијом ка Ул. Интернационалних бригада, која је на јужној страни катастарске парцеле на којој се планира изградња стамбеног објекта.

Ул. Интернационалних бригада припада секундарној уличној мрежи, као и остале саобраћајнице које окружују блок у ком се предметна локација налази.

Од саобраћајница у непосредном окружењу предметне локације, као саобраћајнице првог реда обележене су Ул. Максима Горког и Јужни Булевар.

Постојећи попречни регулациони профил Ул. Интернационалних бригада је у контактної зони обухвата Урбанистичког пројекта ширине око 7,90 m и садржи једну коловозну траку ширине око 4,90 m, и обостране тротоаре ширине око 1,40 m и 1,60m.

В.3.1.1. ПРИСТУП ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

Пешачки приступ стамбеном објекту, који је предмет Урбанистичког пројекта (УП-а), остварен је са јужне стране КП 3707 КО Врачар, из Ул. Интернационалних бригада.

Колски приступ комплексу остварен је такође са јужне стране КП 3707 КО Врачар, из Ул. Интернационалних бригада (која уједно представља и једини могући приступ грађевинској парцели), где се преко упуштеног тротоара и ојачаног ивичњака приступа делу ГП1 намењеном за манипулативно кретање возила (колској рампи), а одатле и ауто-платформи који води до подземних делова објекта намењеним мирујућем саобраћају.

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

Колски прилаз комплексу дозвољен је из Ул. Интернационалних бригада, а ширина колског улаза/излаза ка саобраћајници је 3,30 m, све у складу са условима Секретаријата за саобраћај.

Потребна количина воде:

- за санитарну воду..... $Q = 1,52 \text{ l/s}$;
- за хидрантску мрежу..... $Q = 5,00 \text{ l/s}$;
- за спринклерске инсталације..... $Q = 16,70 \text{ l/s}$;

У Ул. Интернационалних бригада постоји улична водоводна мрежа $\varnothing 100\text{mm}$, са које се може остварити прикључак максималних димензија $\varnothing 80\text{mm}$.

Најближа постојећа мрежа пречника ДЛ $\varnothing 150\text{mm}$ налази се на углу Ул. Интернационалних бригада и Ул. Петра Кочића. Цеовод $\varnothing 200\text{mm}$ налази се у Максима Горког.

За различите категорије потрошње предвидети посебне водомере (санитарна, пп - хидрантска и спринклер итд.).

За водомере предвидети водомерни шахт до на $1,50\text{m}$ од линије регулације, ван колског приступа (и места за паркирање), водећи рачуна о регулационој и грађевинској линији објекта или обезбедити посебну просторију за смештај водомера у објекту са несметаним приступом за одржавање и читавање потрошње.

Технички услови за водоводну мрежу
ЈКП Београдски водовод и канализација
бр. Е/302 од 25. априла 2021. године

Потребни капацитет за стамбени објект који је предмет Урбанистичког пројекта је:

- Q санитарне фекалне воде је $4,15 \text{ l/s}$;
- Q кишне воде (са објекта и припадајућих површина) $2,65 \text{ l/s}$.

Нови стамбени објект може се прикључити на постојећу канализациону мрежу $\text{OK}\varnothing 250 \text{ mm}$.

Прикључење објекта на канализациону мрежу извршити преко прописно пројектованог прикључка, на постојећи силаз, падом од 2-6% и са каскадом од $60,00\text{cm}$ до $300,00\text{cm}$ у граничном ревизионом силазу.

Гранични ревизиони силаз пројектовати тако да буде приступачан за одржавање и лоциран до $1,50\text{m}$ иза регулационе линије предметне парцеле.

Водити рачуна да буде омогућено гравитационо одвођење отпадних вода са етажа на којима су предвиђени санитарни чворови.

Из подземних етажа, у случају да не могу гравитационо да се прикључе на уличну канализацију, могуће је препумпавање отпадних вода и њихово упуштање у интерну канализацију објекта са шахтом за умирење пре граничног ревизионог силаза.

Прикључење гаража, паркинга, интерних саобраћајница и других објекта и површина које испуштају воде са садржајем уља, масти, бензина... Вршити преко таложника и сепаратора масти и уља пре ГРС.

За објекте који имају дренажу око објекта, дренажне воде укључити на интерну канализацију након пропуштања кроз таложник.

Технички услови за канализациону мрежу
ЈКП Београдски водовод и канализација
бр. 3/147 од 26. априла 2021. године

За потребе прикључења стамбеног објекта на дистрибутивни систем електричне енергије, неопходно је обезбедити коридор за изградњу подземног нисконапонског вода потребне дужине, типа и пресека ($\text{XP00 ASJ } 3 \times 150 + 70 \text{ mm}^2$ од ТС 10/0,4 KV "Јанка Веселиновића 9" (рег. Бр. Б-737), до КПК на планирном објекту.

За потребе прикључења два лифта урадити посебну клк. Исти вод ће напајати и објект Интернационалних

бригада 93.

На погодном месту на делу фасаде објекта, а што је могуће ближе улазу у објекта обезбедити потребан простор за потребне КПК. Димензије КПК и потребног простора према Техничкој препоруци ЕПС Дирекције за дистрибуцију електричне енергије бр. 13 ТП-13 и додатку 2 ове Препоруке за КПК Т и п 3:КПК 3x250/150. КПК се монтира тако да горња ивица буде на висини од 1-1,3m изнад стајалишта.

Поклопац КПК треба да буде у равни зида, фасаде. На објекту ће бити укупно 2 КПК.

Прикључење ће бити могуће по извршеној реконструкцији ТС 10/0,4 KV "Јанка Веселиновића 9" (рег. Бр. Б-737), заменом трансформатора снаге 630 KVA новим од 1000 KVA. Опрему у трансформаторској станици прилагодити новој снази.

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

Ширина ходника испред мерно разводног ормана мора да буде најмање 1,00 m. Врата мерно-разводних ормана треба да имају могућност отварања до 135°.

Технички услови ЕПС Дистрибуција
бр. 80110, Е-1478-1/21 од 17. маја 2021. године

В.3.2.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

Препорука Телекома Србије је да се за нове објекте приступна мрежа реализује GPON технологијом у топологији FTTN (Fiber To THE Home), полагањем приводног оптичког кабла до објекта и монтажом одговарајуће тк опреме у њему.

Прикључење предметног објекта планирати на тк мрежу у окну број 799, а од окна 799 неопходно је планирати коридор за тк канализацију капацитета најмање једне PVC цеви Ø110 mm до предметног објекта.

Новопланирану тк канализацију планирати у слободној површини.

Предвидети коридор за планирану тк канализацију.

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

Унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод постојећих подземних тк каблова или кабловске тк канализације, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација (тк објеката).

Услови Телеком Србија
120288/2-2021 од 09. априла 2021. 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.

В.4. ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ (ИДР)

В.4.1. ОПШТИ ПОДАЦИ О СТАМБЕНОМ ОБЈЕКТУ

РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ

Локација обухваћена Урбанистичким пројектом (УП-ом) и планским документом, Планом Генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе-Град Београд целине I-XIX (Сл. Лист града Београда бр.20/16, 97/16 и 69/17 и 97/17), налази се у оквиру зоне **2.С6.3** зона трансформације породичног

становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање, која се спроводи непосредном применом правила грађења израдом Урбанистичког пројекта, у оквиру које је, у типолошкој категоризацији функционалних целина, као доминантна опредељена намена становања са којим су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине, администрације и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку. На појединачним парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина.

Имајући у виду специфичност локације, њено непосредно окружење, инфраструктурне и супраструктурне појединости, као и обавезу израде условљену планским документом, приступило се изради Урбанистичког пројекта (УП-а) са циљем провере Идејног архитектонског решења (ИДР-а) планираног објекта са урбанистичким и техничким условљеностима дефинисаним поменути планом.

Границом Урбанистичког пројекта (УП-а) обухваћена је КП 3707 КО Врачар, која уједно представља и грађевинску парцелу ГП1, оријентисану ка Ул. Интернационалних бригада, на територији Градске општине Врачар у Београду.

На северној страни ГП1 се граничи са КП 3691 КО Врачар, на источној са КП 3706 КО Врачар, на западној са КП 3708 КО Врачар, а на јужној страни успоставља регулацију са Ул. Интернационалних бригада (КП 4405 КО Врачар).

Грађевинска парцела ГП1 има укупну површину од 343,00 m².

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

Идејним архитектонским решењем (ИДР-ом) и примењеним архитектонским речником наглашена је обликовност корпуса, акценатовњем предње фасаде објекта.

Идејним архитектонским решењем (ИДР-ом) новопроектовани објекат је оформљен као будући слободностојећи објекат спратности 2По+Пр+2+Пс, по функционалним целинама организован је као стамбени објекат са пратећим садржајима:

- у подрумским етажама (По1 и По2) планирани су – СПА центар, вешерница, оставе, просторија кућног савета, техничке просторије и простор за паркирање возила;
- на етажи приземља (Пр), на првој (I) на другој (II) и на повученој етажи (Пс) планиране су стамбене јединице - једна стамбена јединица на свакој етажи;

Планирана намена објекта, уклапа се у постојећи карактер непосредног окружења првенствено стамбеног, а потом и јавног, културног, сакралног и еколошког – Београдског драмског позоришта, Чубурског и Неимарског парка, Храма светог Саве, Народне библиотеке Србије.

Подземни део новопроектованог објекта на ГП1, пројектован је у 2 (две) подземне етаже са колским приступом из Ул. Интернационалних бригада (По1, По2) у ширини од 3,30 m.

У складу са ПГР-ом, примењују се следећа растојања за постављање грађевинских линија:

- У односу на регулациону линију према Ул. Интернационалних бригада – мин. 3,00 m;
- У односу на бочну грађевинску линију према КП 3706 КО Врачар – мин. 1,50 m;
- У односу на бочну грађевинску линију према КП 3708 КО Врачар – мин. 1,50 m;
- У односу на задњу грађевинску линију – мин ½ висине објекта;

Није обавезно постављање објекта или делова објекта на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама.

У складу са наведеним условима за постављање грађевинских линија, дефинисане су грађевинске линије у оквиру обухвата Урбанистичког пројекта (УП-а), тако да је стамбени објекат планиран као слободностојећи објекат са следећим удаљењима грађевинске линије у односу на границу катастарске/грађевинске парцеле:

- У односу на регулациону линију према Ул. Интернационалних бригада – 4,73m;
- У односу на бочну грађевинску линију према КП 3706 КО Врачар – 1,50m;
- У односу на бочну грађевинску линију према КП 3708 КО Врачар – 1,50m;
- У односу на задњу грађевинску линију – од 4,41m до 5,75m;

Поред уклапања у грађевинске линије дефинисане ПГР-ом, предметни објекат се у потпуности уклапа у шири контекст предметне локације.

Планом генералне регулације дефинисана је регулациона линија у Ул. Интернационалних бригада, која се поклапа са границом катастарске парцеле КП 3707 КО Врачар.

Грађевинска линија надземних етажа основног габарита објекта позиционирана је на удаљености од 4,73 m од регулационе линије и на тај начин, постигнут је континуитет позиције и форме како са суседним објектима тако и са уличним фронтом дуж целе Ул. Интернационалних бригада чиме је створен склад у блоку.

Тако формиран положај корпуса нове физичке структуре, креиран слојевито и кроз више нивоа, примењеним повлачењима ка унутрашњости парцеле од регулационе равни, недвосмислено наглашава, фасадна платна и обликовни карактер новопројектованог стамбеног објекта.

Око објекта је предвиђен озелењен дворишни простор са предње и са задње стране објекта (у унутрашњости парцеле према задњој грађевинској линији) и пешачки приступ са бочне стране објекта.

Приземље новопројектованог стамбеног објекта је својим фронталним делом ка Ул. Интернационалних бригада позиционирано унутар дефинисане зоне грађења одређене предњом, бочним и задњом грађевинском линијом.

Укупна бруто развијена грађевинска површина објекта (БРГП) износи 1.166,15 m², од чега бруто развијена грађевинска површина надземних делова објекта износи 670,52 m², док подземних износи 495,63 m².

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 и 97/17) је дозвољен максималан индекс заузетости од 50,00%, а заузетост стамбеног објекта износи 49,94% (171,32 m²).

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 и 97/17), дефинисано је да основна намена може да се реализује од 0-100% БРГП објекта.

У складу са овим одредбама важећег Плана за подручје које је у обухвату Урбанистичког пројекта (УП-а), ови параметри су испоштовани, па у складу са тим заступљеност основне намене (становане) је 100,00% (670,52 m²).

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 и 97/17) је дозвољена је максимална висина венца објекта до 12,00 m, а максимална висине слемена објекта је дефинисана до 15,50 m.

Висина венца стамбеног објекта налази се на релативној коти +11,80 m, која је детреминисана апсолутном котом 136,80 mпв, висина венца повучене етаже/врх објекта налази се на релативној коти +15,20 m, која је детреминисана апсолутном котом 140,20 mпв, чиме је испоштована максимална висинска регулација објекта задата ПГР-ом.

Планирани објекат одређен је као слободностојећи, а све у складу са зоном грађења која је одређена 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 и 97/17), па је у односу на бочне границе парцеле објекат удаљен по 1,50m, у односу на регулациону линију објекат је повучен Ул. Интернационалних бригада 4,73 m, а у односу на задњу грађевинску линију од 4,41m до 5,75m.

Повлачењем грађевинске линије објекта у односу на регулациону линију Ул. Интернационалних бригада за 4,73m, омогућава се да планирани објекат се уклапа у у шири контекст и објекте постављене дуж читаве улице.

Пешачки приступ стамбеном објекту остварен је из Ул. Интернационалних бригада.

Форма слободностојећег објекта, који може остварити приступ само са једне стране грађевинске парцеле, утицала је на позиционирање колског и пешачког приступа у објекат из Ул. Интернационалних бригада као јединог могућег приступа.

Из Ул. Интернационалних бригада, омогућен је 1 (један) пешачки приступ стамбеном објекту и одатле једним приступом који је на коти -1,31 m/123,69 mпв, је усмерено кретање до улаза у стамбени објекат, где је могућ

приступ вертикалном комуникационом језгру на коти +1,60 m/126,60 mпв.

Приликом пројектовања, посебно се водило рачуна о планирању зелених површина, које је, осим на партеру, планирано и у жардињерама на терасама.

Партер испред улаза у стамбени објекат, је поплочан и оплемењен уређеним зеленим површинама, што додатно наглашава улаз у објекат, али и усмерава пешачко кретање.

Материјализација слободних и у оквиру њих зелених површина усклађена је са архитектуром објекта и доприноси амбијенталним вредностима комплекса у целини, чинећи га пријатнијим, али и доприносећи његовом свеобухватном еколошком аспекту.

Комплекс је у целини решен анализом пешачких и колских кретања, као и кретања особа са инвалидитетом, тако да системом скалинета и рампе омогућен је ненсметан приступ стамбеном објекту.

Нивелација пешачких стаза, као и колских површина пројектована је у складу са важећим Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (Сл. Гласник РС, бр. 22/15).

Као нулта кота дефинисана је апсолутна кота 125,00 mпв.

Остварен је један колски приступ стамбеном објекту у ширини 3,30 m из Ул. Интернационалних бригада, преко упуштеног ивичњака и ојачаног тротоара, у складу са условима Секретаријата за саобраћај.

Релативна кота приступне саобраћајнице износи -0,92 m и детерминисана је апсолутном котом 124,08 mпв.

Преко колског приступа/колске рампе, приступа се аутоплатформи у гаражи објекта, која омогућава вертикалну комуникацију на две подземне етаже, које су функционално опредељене мирујућем саобраћају са потребним техничким просторима и манипулативним површинама намењеним за кретање возила.

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

Планом 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 и 97/17) дефинисан је минималан проценат слободних површина од 50,00%, а зелених незастртих површина минимално 15,00%, што је овим Урбанистичким пројектом и остварено.

Слободне површине су на парцели пројектоване на 50,05 % (171,68 m²) укупне површине грађевинске парцеле ГП1.

Слободне површине организоване су кроз систем кровних вртова, зелених незастртих и зелених застртих површина, као и адекватних колских и пешачких поплочаних површина, уз примену екстеријерског мобилијара високог квалитета, савременог технолошког нивоа опремљености и примењеног дизајна.

Кровни врт је интензивног карактера и за његово формирање обезбеђена је површина са плодним супстратом на крову подземних етажа, на које је постављена вишеслојна хидро и термо изолација, геотекстил, дренажно акумулациони панели, слој испраног речног облутка уз одводњавање са крова подземних етажа.

У оквиру слободних површина је:

- 24,93% (85,50 m²) намењен пешачким, колским и манипулативним површинама;
- 25,12% (86,18 m²) намењено зеленим површинама;

У оквиру укупних зелених површина којих има у оквиру стамбеног објекта 86,18m² (25,12%), незастртих зелених површина има 53,99 m² (15,74%), док застртих зелених површина има 32,19 m² (9,38%).

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

Идејним архитектонским решењем (ИДР-ом) за изградњу стамбеног објекта, имајући у виду специфичност локације, њено непосредно окружење, инфраструктурне и супраструктурне појединости и посебно контекст корпуса, спроведена је урбанистичко – техничка, програмска, функционална и обликовна разрада за потребе струковне верификације Идејног архитектонског решења (ИДР-а), намењеног изградњи стамбеног објекта у Ул. Интернационалних бригада, на катастарској парцели КП 3707 КО Врачар, која уједно представља и грађевинску парцелу ГП1.

Потврђивањем овог Урбанистичког пројекта (УП-а) стичу се услови за даље спровођење поступка реализације планиране изградње кроз прибављање Локацијских услова, а потом и грађевинске дозволе.

Границом Урбанистичког пројекта (УП-а) за изградњу слободностојећег стамбеног објекта обухваћена је цела катастарска парцела КП 3707 КО Врачар, на територији Градске општине Врачар у Београду, која уједно представља и грађевинску парцелу са регулацијом према Ул. Интернационалних бригада на јужној страни катастарске парцеле.

Сходно установљеној урбанистичкој матрици и планској регулативи обезбеђено је повлачење објекта од регулационе линије, чиме су формиране отворене зелене површине и приступне зоне испред објекта.

Унутрашња организација простора, значајно је утицала на ликовну и обликовну артикулацију фасадних платна према регулацији.

Идејним архитектонским решењем (ИДР-ом) обезбеђује се репрезентативни стамбени објекат високог стандарда, спратности 2По+Пр+2+Пс, са једним пешачким и једним колским приступом оствареним из Ул. Интернационалних бригада.

Идејним архитектонским решењем (ИДР-ом) и примењеним архитектонским речником наглашена је обликовност корпуса, интегрисаног у растерну матрицу произишлу из реферисаних опсега и трасе саобраћајнице, са утврђеним ритмом отвора, и фасадним равнима које се смењују и наизменично увлаче ка унутрашњости објекта, и на тај начин формирају терасе испред сваке стамбене јединице, све то уз подржавање успостављене матрице и диспозиције обликовних хоризонталних и вертикалних сегмената на објекту.

Архитектонским обликовањем планираних корпуса стамбеног објекта примењени су формати архитектонског обликовања са умереним односима пуног и празног у мултипликованим, разумним и врло вешто дефинисаним пропорцијама и задржаним релацијама.

Изградњом новог стамбеног објекта, на КП 3707 КО Врачар, на атрактивној и урбанистички валоризованој локацији, јасно се задржава и додатно афирмише централна позиција у блоку у централном делу града.

Висина венца и врха објекта остварена Идејним архитектонским решењем (ИДР) слободностојећег објекта на КП 3707 КО Врачар, одговара висини венца и врха објекта одређене 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 и 97/17) за зону у оквиру које се налази предметна локација.

Кота венца новопроектованог стамбеног објекта на КП 3707 КО Врачар износи +11,80 m, којој одговара апсолутна кота 136,80 mпв, кота венца повучене етажне/врха новопроектованог стамбеног објекта на КП 3707 КО Врачар износи +15,20 m, којој одговара апсолутна кота 140,20 mпв.

Из правца приступа из Ул. Интернационалних бригада, обезбеђен је отклон од постојеће регулације, при чему се фасадна раван завршне етажне (повучена етажне (Пс)) повлачи у односу на формиране вертикалне фасадне равни све на начин да целокупан фасадни склоп остаје позициониран унутар угла од 57,00° који је формиран у односу на наспрамне фасадне равни, постављене у зони грађевинских линија, наспрамног постојећег и/или планираног грађевинског фонда.

Примењеним обликовањем, датим кроз Идејно архитектонско решење (ИДР), пројектовано повлачење фасадне равни повучене етажне (Пс), у односу на предњу грађевинску линију (ПГЛ) нижих етажа, ка Ул.

Интернационалних бригада износи 1,50 m.

Тако формиран положај корпуса нове физичке структуре, креиран слојевито и кроз више нивоа, примењеним повлачењима ка унутрашњости парцеле са регулационих равни, недвосмислено наглашава фасадна платна и обликовни карактер новопроектваног стамбеног објекта.

У односу на бочне границе грађевинске парцеле ГП1, објект је повучен за 1,50 m целом висином објекта и не садржи отворе стамбених просторија.

Апсолутна висинска кота приступне саобраћајнице стамбеном објекту на КП 3707 КО Врачар, из правца Ул. Интернационалних бригада, као пешачког приступа, износи 123,69 m_{пв}.

Подземни део новопроектваног стамбеног објекта пројектован је са две подземне етаже, ка којима је колски приступ, односно улаз, остварен са саобраћајнице Интернационалних бригада у ширини од 3,30 m.

Око објекта је предвиђен озелењен дворишни простор, у коме је поред колског, смештен и пешачки приступ. Уз задњу границу парцеле, наспрам регулационе линије, формирано је озелењено двориште коме се приступа преко пешачког приступа са бочне стране објекта, а може се приступити и директно из стана на приземно етажи.

Приземље новопроектваног стамбеног објекта је својим фронталним делом ка Ул. Интернационалних бригада позиционирано унутар дефинисане зоне грађења одређене предњим, бочним и задњом грађевинском линијом.

Пешачки приступ објекту, остварен је из правца улице Ул. Интернационалних бригада, преко релативне коте -1,31 m којој одговара апсолутна висинска кота приступне саобраћајнице 123,69 m_{пв} са 8 (осам) степеника до релативне коте +/-0,00 којој одговара апсолутна висинска кота 125,00m_{пв} и даље са 10 (десет степеника) до нивоа приземља на релативној коти +1,60 m којој одговара апсолутна висинска кота 126,60 m_{пв}.

Колски приступ објекту на КП 3707 КО Врачар остварен је из Ул. Интернационалних бригада преко коте -0,92 m, којој одговара апсолутна висинска кота 124,08 m_{пв}, преко које се даље преко рампе оставрује кретање ка подрумским етажама (По1, По2), преко хидрауличне ауто-платформе.

Ширина колског улаза/излаза ка Ул. Интернационалних бригада је 3,30 m.

Идејним архитектонским решењем (ИДР-ом) пројектоване су 4 (четири) стамбене јединице од приземне до повучене етаже.

Идејним архитектонским решењем (ИДР-ом) у оквиру подземне гараже новопроектваног објекта на КП 3707 КО Врачар остварено је укупно 8 (осам) паркинг места (ПМ).

Гаража по начину коришћења представља приватну гаражу у функцији паркирања возила корисника објекта.

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

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

ФУНКЦИОНАЛНА ОРГАНИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА

Простор у обухвату Урбанистичког пројекта (УП-а), налази се на урбанистички вредној локацији, стога је било неопходно пажљиво анализирати планирану интервенцију у овом простору, те је кроз утврђену методологију реализације, одабран тип пријемчиве интервенције у обухвату Урбанистичког пројекта (УП-а) који је обликовно, структурно, архитектонично и контекстуално, на најсврхисходнији могући начин, уклопљен у постојеће окружење.

Новопроектвани стамбени објект налази се на катастарској парцели КП 3707 КО Врачар, која уједно представља и грађевинску парцелу ГП1, која је оријентисана ка Ул. Интернационалних бригада. На северној страни ГП1 се граничи са КП 3691 КО Врачар, на источној са КП 3706 КО Врачар, на западној са КП 3708 КО Врачар, а на јужној страни успоставља регулацију са Ул. Интернационалних бригада (КП 4405 КО Врачар).

Идејним архитектонским решењем (ИДР-ом) новопроектвани објект је оформљен као будући

слободностојећи објекат спратности 2По+Пр+2+Пс, а по функционалним целинама организован је као стамбени објекат са по једном стамбеном јединицом на свакој етажи и гаражом која по начину коришћења представља приватну гаражу у функцији паркирања возила корисника објекта.

Подземни део новопројектованог објекта на ГП1, пројектован је у две подземне етаже са колским приступом из Ул. Интернационалних бригада.

ПОДЗЕМНЕ ЕТАЖЕ

Подземне етаже новопројектованог објекта предвиђене су за паркирање возила на нивоу пројектованих капацитета, техничке просторе са пратећим инфраструктурним, техничким и технолошким капацитетима и садржајима који омогућавају несметано коришћење и функционисање планираног објекта (инфраструктурни прикључци, паркинг простори, улаз/излаз, противпожарни услови...), СПА центар, вешерница, оставе, просторија кућног савета.

Колска комуникација се унутар подземних етажа одвија помоћу хидрауличне ауто-платформе.

Паркирање возила на подземној етажи (По1, По2) обезбеђено је управним паркинг местима (паркирање по 90°) у односу на манипулативну/саобраћајну површину, и обезбеђено је укупно 8 паркинг места (ПМ).

ПОДЗЕМНА ЕТАЖА -2 (По2)

Паркирање возила на подземној етажи (По2) обезбеђено је управним паркинг местима (паркирање по 90°) у односу на манипулативну/саобраћајну површину, и обезбеђено је укупно 4 паркинг места (ПМ).

У подземној етажи -2 новопројектованог објекта предвиђени су простори за паркирање возила у складу са нормативима за одређивање броја возила по примењеним функцијама у објекту, техничке просторије, простори за пешачке и колске комуникације, АБ језгрима са лифтовским окнима и степеништима, СПА, вешерница и оставе за станаре.

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

Подземна етажа -2 (По2) пројектована је на једном нивоу, коме се приступа ауто-платформом.

Подземна етажа -2 (По2) пројектована је на релативној коти -4,70m којој одговара апсолутна кота +120,30 mпн.

ПОДЗЕМНА ЕТАЖА -1 (По1)

Паркирање возила на подземној етажи (По1) обезбеђено је управним паркинг местима (паркирање по 90°) у односу на манипулативну/саобраћајну површину, и обезбеђено је укупно 4 паркинг места (ПМ).

У подземној етажи -2 новопројектованог објекта предвиђени су простори за паркирање возила у складу са нормативима за одређивање броја возила по примењеним функцијама у објекту, техничке просторије, простори за комуникације, АБ језгра са лифтовским окнима и степеништима, просторија за кућни савет.

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

Подземна етажа -1 (По1) пројектована је на једном нивоу, коме се са саобраћајнице приступа колском рампом и ауто-платформом.

Подземна етажа -1 (По1) пројектована је на релативној коти -1,90m којој одговара апсолутна кота +123,10 mпн.

Паркирање возила се врши ходом унапред.

Пројектована паркинг места су димензије 2,50 x 5,00 m.

Остварена ширина манипулативне саобраћајне површине је 6,03 m.

Подземне етаже су подељене на 2 подземна нивоа:

- Подрумска етажа -2;
- Подрумска етажа -1.

<p style="text-align: right;">ПРИЗЕМНА ЕТАЖА Графички прилог – Основа приземне етаже АРХ_04</p>
<p>Приземна етажа стамбеног објекта, чија је урбана функција становање опредељена је кроз 1 стамбену јединицу.</p> <p>Приземље новопроектваног стамбеног објекта се формира на коти +1,60 m, којој одговара апсолутна висинска кота 126,60 mnn.</p> <p>Приземној етажи приступа се са бочне стране објекта.</p> <p>Приступ особама са инвалидитетом, решен је постављањем подизне платформе за инвалиде.</p> <p>Проектвана нето корисна површина (НТП) стамбене јединице у приземљу је 122,66 m².</p> <p>Решењем конструктивног склопа на приземној етажи (Пр) обезбеђена је чиста спратна висина од 3,10 m.</p> <p>У делу испред објекта, предвиђен је озелењен дворишни простор, пешачка стаза и колски приступ.</p> <p>Приземље новопроектваног стамбеног објекта својим фронталним делом ка Ул. Интернационалних бригада, повучено је од регулационе линије за 4,73 m и налази се унутар дефинисаних предњих, бочних и задње грађевинске линије.</p> <p>Пешачки приступ стамбеном објекту је на коти -1,31 m којој одговара апсолутна висинска кота приступне саобраћајнице 123,69 mnn, даље је усмерено кретање до улаза у стамбени објекат, са 8 (осам) степеника до релативне коте +/-0,00 којој одговара апсолутна висинска кота 125,00mnn и даље са 10 (десет степеника) до нивоа приземља на релативној коти +1,60 m којој одговара апсолутна висинска кота 126,60 mnn, где је могућ приступ вертикалном комуникационом језгру на коти приземља.</p> <p>За приступ особама са инвалидитетом предвиђена је подизна платформа.</p>
<p style="text-align: right;">ПРВА ЕТАЖА Графички прилог – Основа прве етаже АРХ_05</p>
<p>На првој етажи (I) новопроектваног стамбеног објекта предвиђена је урбана функција становања, материјализована кроз једну стамбену јединицу, простор за комуникације, армирано бетонско језгро са степеништем и лифтовским окном из ког се улази директно у стамбену јединицу.</p> <p>Проектвана нето корисна површина (НКП) стамбене јединице на првој етажи (I) је 130,26 m².</p> <p>Решењем конструктивног склопа на првој етажи (I) обезбеђена је чиста спратна висина од 3,10 m.</p> <p>Прва етажа (I) пројектована је на релативној коти +5,00 m, којој одговара апсолутна висинска кота 130,00mnn.</p>
<p style="text-align: right;">ДРУГА ЕТАЖА Графички прилог – Основа друге етаже АРХ_06</p>
<p>На другој етажи (II) новопроектваног стамбеног објекта предвиђена је урбана функција становања, материјализована кроз једну стамбену јединицу, простор за комуникације, армирано бетонско језгро са степеништем и лифтовским окном из ког се улази директно у стамбену јединицу.</p> <p>Проектвана нето корисна површина (НКП) стамбене јединице на другој етажи (II) је 130,26 m².</p> <p>Решењем конструктивног склопа на другој етажи (II) обезбеђена је чиста спратна висина од 3,10 m.</p> <p>Друга етажа (II) пројектована је на релативној коти +8,40 m, којој одговара апсолутна висинска кота од 133,40 mnn.</p>
<p style="text-align: right;">ПОВУЧЕНА ЕТАЖА Графички прилог – Основа повучене етаже АРХ_07</p> <p>На повученој етажи (Пс) новопроектваног стамбеног објекта предвиђена је урбана функција становања, материјализована кроз једну стамбену јединицу, простор за комуникације, армирано бетонско језгро са</p>

степеништем и лифтовским окном из ког се улази директно у стамбену јединицу.

Пројектована нето корисна површина (НКП) стамбене јединице на повученој етажи (Пс) износи 131,51 m².

Решењем конструктивног склопа на повученој етажи (Пс) обезбеђена је спратна висина од 2,85 m.

Повучена етажа (Пс) пројектована је на релативној коти +11,80 m, којој одговара апсолутна висинска кота од 136,80 mnnv.

На повученој етажи позициониран је излаз на кров, који је омогућен преко окна.

ОБЛИКОВАЊЕ И МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Простор обухваћен Урбанистичким пројектом (УП-ом) налази се на урбанистички вредној локацији што намеће одговорност у проналажењу адекватног и атрактивног решења како саме фасаде тако и материјализације фасадних платна, обзиром на сагледивост објекта из значајних праваца.

У концептуалном смислу опредељена је различитост у приступу архитектоници и ликовној обради фасада чиме је обезбеђена репрезентативност како самог објекта тако и садржаја материјализованих кроз атрактиван стамбени и пословни фонд, свакако високог стандарда, када је у питању ексклузивно становање у ширем центру градског језгра.

Фасадна платна новопроектваног стамбеног објекта пројектована су као доминантно груписани вентилисани фасадни склопови са завршном облогом од камена, и великим стакленим површинама са динамичним распоредом уз подржавање успостављене матрице и диспозиције обликовних хоризонталних и вертикалних сегмената на објекту.

Предња фасадна раван, пројектована је у два плана, са динамичном сменом односа пуног и празног. Доминантна раван је у обради од камена, док су стаклене површине увучене за 1,10m формирајући терасе.

Терасе на етажама пројектоване су као линијски потези, формирану раванским површинама, иза којих се налазе прозорски отвори већих димензија.

Отворени простори су опредељени у прихватљивом референтном односу наспрам површина затворених простора којима припадају.

Специфичност објекта у обликовном смислу, као и у контексту одабраних принципа материјализације, огледа се у начину обликовања планираних корпуса примењеним формама архитектонског обликовања са умереним односима пуног и празног у мултипликованим, разумним и врло вешто дефинисаним пропорцијама и задржаним релацијама које обликовност секвенционално градирају, почев од приземног дела објекта, преко виших етажа, које ритмом успостављеног односа пуног наспрам празног који је постигнут увлачењем делова фасадних равни формирајући терасе, чине тело објекта оптималнијим и растеређенијим, до повучене етаже које склоп сопственом лакоћом и отклоном од доминантне фасадне равни, архитектонски обликовани концепт чине олакшаним, суптилнијим, а свакако јединственим и компактним.

Повлачење фасадне равни реализовано је са намером да се по вертикалном правцу пружања објекта ка вишим етажама јасно и недвосмислено, афирмише доминантна фасада објекта тако што се се наглашавају централни мотиви који доприносе атрактивности и динамици читаве композиције објекта.

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

За унутрашње зидне и плафонске површине тераса, балкона и лођа предвиђено је облагање вентилисаном фасадом, док је за завршну обраду пода предвиђен "декинг".

На фасади се ритмично смењују стаклена ограда и жардињере које су са завршном обрадом белог камена.

Предвиђена је алуминијум-дрво фасадна столарија пластифицирана у антрацит боји.

Планиран је Smart home систем, као и дигитално наводњавање зелених површина.

Идејно архитектонско решење (ИДР) новопроектваног објекта у оквиру Урбанистичког пројекта (УП-а) у свему је усклађено са важећим законима, нормама и стандардима, са посебном пажњом на рационалност и

економичност пројектних решења.

ПАРТЕРНО УРЕЂЕЊЕ

Границом Урбанистичког пројекта (УП-а) обухваћена је катастарска парцела КП 3707 КО Врачар, која уједно представља и грађевинску парцелу ГП1, која има приступ регулацији са јужне стране – преко Ул. Интернационалних бригада.

Око објекта је предвиђен озелењени дворишни простор, у ком је поред колског, позициониран и 1 (један) пешачки приступ из Ул. Интернационалних бригада.

Пешачки приступ објекту, остварен је из правца улице Ул. Интернационалних бригада, преко релативне коте -1,31 m којој одговара апсолутна висинска кота приступне саобраћајнице 123,69 m_{пв}.

Колски приступ стамбеном објекту остварен је из Ул. Интернационалних бригада, преко упуштеног тротоара и ојачаног ивичњака, у складу са условима Секретаријата за саобраћај.

Ширина колског приступа је 3,30 m.

Релативна кота колског приступа са саобраћајнице износи -0,92 (124,08 m_{пв}).

Нивелација колских стаза и пролаза пројектована је сходно важећим прописима о кретању лица са инвалидитетом.

Слободне површине организоване су кроз систем кровних вртова, зелених незастртих и зелених застртих површина, као и адекватних колских и пешачких поплочаних површина, уз примену екстеријерског мобилијара високог квалитета, савременог технолошког нивоа опремљености и примењеног дизајна.

Кровни врт је интензивног карактера и за његово формирање обезбеђена је површина са плодним супстратом на крову подземних етажа, на које је постављена вишеслојна хидро и термо изолација, геотекстил, дренажно акумулациони панели, слој испраног речног облутка уз одводњавање са крова подземних етажа.

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

Материјализација слободних и у оквиру њих зелених застртих површина усклађена је са архитектуром објекта.

ОГРАЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Планирано оградивање грађевинске парцеле ГП1 транспарентном оградом висине 1,40m са капијом која омогућава контролисан улаз.

Капија за улаз у гаражу је са електромотором и даљинским отварањем/затварањем.

УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА

Урбанистичким пројектом (УП-ом) на грађевинској парцели ГП1 која уједно представља и КП 3707 КО Врачар остварено је 50,05% или 171,68 m² слободних површина, у оквиру којих је:

- 24,93% (85,50 m²) намењен пешачким, колским и манипулативним површинама;
- 25,12 % (86,18 m²) намењено зеленим површинама;

Асфалтираних површина има 15,90 m² (4,64%), док поплочаних површина има 69,60 m² (20,29%).

У оквиру укупних зелених површина којих има у оквиру стамбеног објекта 86,18 m² (25,12%), незастртих зелених површина има 53,99 m² (15,74%), док застртих зелених површина има 32,19 m² (9,38%).

Планирано је озелењавање ниским и жбунастим растињем и травнатим површинама, што ће овај стамбени објекат учинити пријатнијим за боравак корисника и пролазника.

НУМЕРИЧКИ ПОДАЦИ О НОВОПРОЈЕКТОВАНОМ ОБЈЕКТУ

Архитектонски и урбанистички параметри

СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ			
све етаже			
	Део објекта	НП (SRPS.U.C2 100:2002)	БРГП (RPS.U.C2 100:2002)
ОБЈЕКАТ	ПОДРУМСКА ЕТАЖА -2	180,71 m ²	259,34 m ²
	ПОДРУМСКА ЕТАЖА -1	195,77 m ²	236,29 m ²
	ПРИЗЕМНА ЕТАЖА	141,40 m ²	171,32 m ²
	ПРВА ЕТАЖА	142,64 m ²	166,40 m ²
	ДРУГА ЕТАЖА	142,64 m ²	166,40 m ²
	ПОВУЧЕНА ЕТАЖА	143,88 m ²	166,40 m ²
	Укупно:	947,04 m²	1.166,15 m²
подземне етаже			
Подземне етаже:	ПОДРУМСКА ЕТАЖА -2	180,71 m ²	259,34 m ²
	ПОДРУМСКА ЕТАЖА -1	195,77 m ²	236,29 m ²
	Укупно:	376,48 m²	495,63 m²
Надземне етаже			
Надземне етаже:	ПРИЗЕМНА ЕТАЖА	141,40 m ²	171,32 m ²
	ПРВА ЕТАЖА	142,64 m ²	166,40 m ²
	ДРУГА ЕТАЖА	142,64 m ²	166,40 m ²
	ПОВУЧЕНА ЕТАЖА	143,88 m ²	166,40 m ²
	Укупно:	570,56 m²	670,52 m²
ОСНОВНИ УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ			
	Параметар:	Вредност:	
ОБЈЕКАТ	ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ (ИЗ) НАДЗЕМНИХ ЕТЕЖА	49,95% или 171,32 m ²	
	ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ (ИЗ) ПОДЗЕМНИХ ЕТЕЖА	75,61% или 259,34 m ²	
	ПОВРШИНА ОБЈЕКТА У КОНТАКТУ СА ТЛОМ	49,95% или 171,32 m ²	
	УКУПАН % СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА	50,05% или 171,68 m ²	
	УКУПАН % ПЕШАЧКИХ, САОБРАЋАЈНИХ И МАНИПУЛАТИВНИХ ПОВРШИНА	24,93% или 85,50 m ²	
	УКУПАН % ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА (ЗАСТРТЕ И НЕЗАСТРТЕ)	25,12% или 86,18 m ²	
	УКУПАН % НЕЗАСТРТИХ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА	15,74% или 53,99 m ²	
	УКУПАН % ЗАСТРТИХ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА	9,38% или 32,19 m ²	
	ЗАСТУПЉЕНОСТ ДОМИНАНТНЕ НАМЕНЕ (СТАНОВАЊЕ)	100,00 % или 670,52 m ²	
	ЗАСТУПЉЕНОСТ КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ (ПОСЛОВАЊЕ И ТРГОВИНА)	0,00% или 0,00 m ²	
	УКУПАН БРОЈ ПЕШАЧКИХ ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ	1	
	УКУПАН БРОЈ КОЛСКИХ ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ	1	
	УКУПАН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА	8 ПМ	
	УКУПАН БРОЈ ПМ НАМЕЊЕН СТАНОВАЊУ	8 ПМ	
	НУЛТА КОТА	125,00 m ^{nv}	
	МАКСИМАЛНА ВИСИНА ВЕНЦА ОБЈЕКТА	11,80 m или 136,80 m ^{nv}	
	МАКСИМАЛНА ВИСИНА ВЕНЦА ПОВУЧЕНЕ ЕТАЖЕ ОБЈЕКТА / ВРХА ОБЈЕКТА	15,20 m или 140,20 m ^{nv}	
	СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА	2По+Пр+2+Пс	

Прилог 5: Приказ остварених површина објекта и основних урбанистичких параметара на нивоу комплекса

ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЦЕЛИНА	
ОБЈЕКАТ	Стамбена јединица
ПРИЗЕМНА ЕТАЖА	1
ПРВА ЕТАЖА	1
ДРУГА ЕТАЖА	1
ПОВУЧЕНА ЕТАЖА	1
	4

Прилог 6: Приказ остварених функционалних целина остварених Урбанистичким пројектом (УП-ом)

УПОРЕДНИ ПРЕГЛЕД НЕОПХОДНИХ И ОСТВАРЕНИХ ПАРКИНГ МЕСТА ПРЕМА РЕФЕРЕНТНОМ ОБРАЧУНУ			
ОБЈЕКАТ	Параметри по ПГР-у	Неопходно по ПГР-у	Остварено УП-ом
СТАНОВАЊЕ	1,1 ПМ по стану	5 ПМ	8 ПМ
		5 ПМ	8 ПМ

Прилог 7: Упоредни приказ потребног броја паркинг места дефинисаног ПГР-ом и оствареног броја Урбанистичким пројектом (УП-ом)

Конструктивни склоп новопроектваног стамбеног објекта пројектован је као скелетни армирано- бетонски (АБ) систем са примењеним растером који одговара систему који је планиран у подземним етажама објекта.

Предвиђено је једно армирано - бетонско језгро кроз све етаже објекта и садржи степениште и једно лифтовско окно из ког се може директно приступити стамбеним јединицама.

Решењем конструктивног склопа обезбеђене су чисте спратне висине од 2,50m и 3,20m у подземним етажама, односно 3,10m на вишим спратним етажама и 2,85m на повученој етажи.

Заштита темељног ископа обезбеђена је постављањем шипова док је објекат фундиран на пуној АБ плочи.

Дебљина зидова језгра износи 20 см.

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

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

В.4.2.3. ХИДРОТЕХНИЧКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ

У склопу новопроектваног стамбеног објекта у оквиру Урбанистичког пројекта (УП-а) на грађевинској парцели ГП1 која обухвата целу КП 3707 КО Врачар предвиђени су следећи системи:

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

Планирана количина воде:

- за санитарну воду..... $Q = 1,52 \text{ l/s}$;
- за унутрашњу хидрантску мрежу..... $Q = 5,00 \text{ l/s}$;
- за спринкерске инсталације..... $Q = 16,70 \text{ l/s}$;

Планиран је прикључак стамбеног објекта на постојећу водоводну мрежу Ø100 у Ул. Интернационалних бригада.

Неопходни капацитети за канализациону мрежу:

- Фекална канализација..... $Q = 4,15 \text{ l/s}$;
- Атмосферска канализација..... $Q = 2,65 \text{ l/s}$.

Планиран је прикључак стамбеног објекта на постојећи шахт градске канализационе мреже ОКØ250 mm.

В.4.2.4. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ

Електроенергетске инсталације јаке струје новопроектваног објекта чине:

- Напајање објекта електричном енергијом;
- Електроенергетски развод;
- Електрична инсталација фасадног осветљења;
- Електрична инсталација унутрашњег осветљења;
- Електрична инсталација прикључница и прикључака, са изводима за електрични погон за грејне каблове рампе и улаза у објекат;
- Заштита од електричног удара;
- Пратеће електричне инсталације термотехничких и хидротехничких инсталација;
- Инсталација уземљења;

- Громобранска инсталација;
- Изједначење потенцијала;

Електроенергетске инсталације телекомуникационих и сигналних инсталација новопроектаног објекта у оквиру Урбанистичког пројекта (УП-а) чине:

- Телекомуникационе инсталације;
- Систем за дистрибуцију ТВ сигнала;
- Систем видео надзора (гаража, улаз у објекат, ходници);

Систем за детекцију угљен-монооксида у гаражи новопроектаног објекта чини:

- Систем за детекцију угљен-монооксида у гаражи;

Планирани капацитети у обухвату Урбанистичког пројекта (УП-а) су:

- Планирана једновремена вршна снага: $P_j = 116,42 \text{ kW}$;
- Планирана инсталисана снага: $P_j = 131,75 \text{ kW}$.

В.4.2.5. ГЕОТЕРМАЛНЕ СОНДЕ

Планиран је систем загревања објекта и воде путем геотермалних сонди система земља-вода.

В.4.3. УПОРЕДНИ ПРЕГЛЕД ЗАДАТИХ И ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

У пратећем прилогу приказан је упоредни преглед свих реферисаних, задати и дефинисаних остварених урбанистичких параметара и то:

- План 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 и 97/17);
- Урбанистичких параметара остварених овим Урбанистичким пројектом (УП-ом).

УПОРЕДНИ ПРЕГЛЕД ПАРАМЕТАРА

Урбанистички параметри	Задато по ПГР-у	Остварено по УП-у
Катастарске парцеле у обухвату УП-а	КП 3707 КО Врачар, ГО Врачар, Београд	КП 3707 КО Врачар, ГО Врачар, Београд
Грађевинске парцеле у обухвату УП-а	ГП1	ГП1
Површина обухваћена грађевинском парцелом ГП1	мин 300,00 m ²	343,00 m ²
Ширина фронта према јавној саобраћајној површини грађевинске парцеле ГП1	12,00 m	14,65 m
Типологија објекта	Слободностојећи или једнострано узидан	Слободностојећи објекат
Намена површина	становање : пословање 0-100% : 0-100%	Становање 100,00 %
Заступљеност доминантне намене (становање)	0-100%	100,00 % или 670,52 m ²
Заступљеност компатибилних намена (пословање и трговински садржаји)	0-100%	0,00 % или 0,00 m ²
Спратност објекта	Оријентационо Пр+2+Пк/Пс	2По+Пр+2+Пс
Индекс заузетости (Из) надземних етажа	Макс. 50 % или 171,50 m ²	49,95% или 171,32 m ²
Индекс заузетости (Из) подземних етажа	85 % или 291,85m ²	75,61% или 259,34 m ²
Површина објекта у контакту са тлом	/	49,95% или 171,32 m ²
Висина венца објекта	Мах до 12,00 m	11,80 m или 136,80 mmv
Висина слемена/врха објекта	Мах до 15,50 m	15,20 m или 140,20 mmv
Положај грађевинских линија	<ul style="list-style-type: none"> У односу на регулациону линију ка УЛ. Интернационалних бригада- мин. 3,00 m; -За подручје између улица Браничевске, Максима Горког, Јужног булевара и Интернационалних бригада који су под претходном заштитом грађевинске линије и растојања од свих граница парцеле се утврђују у складу са преовлађујућом грађевинском линијом улице изразом Урбанистичког пројекта. 	<ul style="list-style-type: none"> ка УЛ. Интернационалних бригада 4,73 m; ка бочним границама ГП 1,50m; ка задњој граници ГП од 4,41m до 5,75m;

	<ul style="list-style-type: none"> Ка бочним границама грађевинске парцеле мин 1,50m; Ка задњој граници ГП мин 1/2 висине објекта. 	
Зелене површине (застрте и незастрте)	/	25,14% или 86,18 m²
Зелене незастрте површине	Мин 15% или 51,45 m ²	15,74% или 53,99 m²
Зелене застрте површине	/	9,38% или 32,19 m²
Слободне површине	мин 50% или 171,50 m ²	50,05% или 171,68 m²
Пешачке, саобраћајне и манипулативне површине	/	24,93% или 85,50 m²
Асфалтиране површине	/	4,64% или 15,90 m²
Поплочане површине	/	20,29% или 69,60 m²
Укупан број стамбених јединица	/	4
Укупан број паркинг места	/	8 ПМ
Број паркинг места намењен становању	1,1 ПМ/стамбеној јединици (5 ПМ)	8 ПМ
Број паркинг места за особе са инвалидитетом	/	0 ПМ
Број паркинг места на етажи По2	/	4 ПМ
Број паркинг места на етажи По1	/	4 ПМ
Број паркинг места у партеру	/	0 ПМ
Укупна БРГП подземних етажа	/	495,63 m²
Укупна БРГП надземних етажа	/	670,52 m²
Укупна БРГП објекта	/	1.166,15 m²
Укупна НЕТО површина подземних етажа	/	376,48 m²
Укупна НЕТО површина надземних етажа	/	570,56 m²
Укупна НЕТО површина објекта	/	947,04 m²
Висинска кота колског приступа из Ул. Интернационалних бригада	/	124,08 mnv
Висинска кота пешачког приступа из Ул. Интернационалних бригада	/	123,69 mnv
Нулта кота	/	125,00 mnv

Прилог 8: Упоредни преглед задатих, постојећих и остварених урбанистичких параметара

*Према ПГР-у висину објекта представља удаљење венца последње етаже објекта, у равни фасадног платна, од коте приступне саобраћајнице. Код објекта са равним кровом висина венца се рачуна до оградe повучене етаже. За објекте који су повучени у односу регулациону линију, висина објекта се одређује у односу на нулту коту, и дефинише се као растојање од нулте коте објекта до висине венца.

Г. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УП-А

Г.1. ПРАВИЛА СПРОВОЂЕЊА

Предметна КП 3707 КО Врачар, обухваћена Урбанистичким пројектом (УП-ом), уједно представља и грађевинску парцелу ГП1.

Г.2. МИНИМАЛНА КОМУНАЛНА ОПРЕМЉЕНОСТ

Минимална комунална опремљеност КП 3707 КО Врачар која уједно представља и грађевинску парцелу ГП1, подразумева могућност прикључења на електроенергетску, 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 и 97/17) 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.

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 и 52/21) Урбанистички пројекат (УП) је израђен у складу са смерницама дефинисаним 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 и 97/17), а за потребе урбанистичко-техничке, програмске, функционалне и обликовне разраде и последичног потврђивања Идејног архитектонског решења (ИДР-а) намењеног изградњи стамбеног објекта на КП 3707 КО Врачар, која уједно представља и грађевинску парцелу ГП1.

Потврђивањем овог Урбанистичког пројекта (УП-а) према процедури за потврђивање сходно ставовима 2. и 3. члана 61. 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 и 52/21), стичу се услови за даље спровођење поступка реализације планиране изградње прибављањем Локацијских услова, а потом и Решења о грађевинској дозволи.

II ГРАФИЧКИ ДЕО УП-А/УРБАНИЗАМ

01. УТВРЂИВАЊЕ ДОМИНАНТНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ Р 1:250 – УРБ_01
02. ОРТОФОТО СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА УП-А Р 1:500 - УРБ_02
03. КТП СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА УП-А Р 1:100 - УРБ_03
04. ИЗВОД ИЗ ПГР-А: ПОДРУЧЈЕ ЗА НЕПОСРЕДНУ ПРИМЕНУ ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА Р 1:100 - УРБ_04
05. ИЗВОД ИЗ ПГР-А: НАЧИН СПРОВОЂЕЊА ПЛАНА Р 1:200 - УРБ_05
06. РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН Р 1:100 - УРБ_06
07. СИТУАЦИЈА СА ИЗГЛЕДОМ КРОВА Р 1:100 - УРБ_07
08. ПЛАНИРАНИ ПРИКЉУЧЦИ ОБЈЕКТА НА ИНФРАСТРУКТУРУ Р 1:100 - УРБ_08

III ГРАФИЧКИ ДЕО УП-А/АРХИТЕКТУРА

01. СИТУАЦИЈА СА ИЗГЛЕДОМ КРОВА Р 1:100 - АРХ_01
02. ОСНОВА ПОДЗЕМНЕ ЕТАЖЕ -2 Р 1:100 - АРХ_02
03. ОСНОВА ПОДЗЕМНЕ ЕТАЖЕ -1 Р 1:100 - АРХ_03
04. ОСНОВА ПРИЗЕМЉА Р 1:100 - АРХ_04
05. ОСНОВА ПРВЕ ЕТАЖЕ Р 1:100 - АРХ_05
06. ОСНОВА ДРУГЕ ЕТАЖЕ Р 1:100 - АРХ_06
07. ОСНОВА ПОВУЧЕНЕ ЕТАЖЕ Р 1:100 - АРХ_07
08. ИЗГЛЕД КРОВА Р 1:100 - АРХ_08
09. ПРЕСЕК 1-1 Р 1:100 - АРХ_09
10. ПРЕСЕК 2-2 Р 1:100 - АРХ_10
11. ФАСАДА ИЗ УЛИЦЕ ИНТЕРНАЦИОНАЛНИХ БРИГАДА Р 1:100 - АРХ_11
12. БОЧНА ФАСАДА – ЗАПАД Р 1:100 - АРХ_12
13. БОЧНА ФАСАДА – ИСТОК Р 1:100 - АРХ_13
14. ФАСАДА СА ЗАДЊЕ СТРАНЕ ОБЈЕКТА – СЕВЕР Р 1:100 - АРХ_14
15. ВОЛУМЕТРИЈСКИ ПРИКАЗ ОБЈЕКТА У БЛОКУ - АРХ_15
16. 3Д ВИЗУАЛИЗАЦИЈА - АРХ_16
17. 3Д ВИЗУАЛИЗАЦИЈА - АРХ_17

IV ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО УП-А

01. КОПИЈА ПЛАНА
02. КОПИЈА ПЛАНА ВОДОВА
03. КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
04. ИЗВОД ИЗ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ
05. УСЛОВИ ЈКП НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА
06. ИЗВОД ИЗ АР-А ЗА ПД „BUREAU CUBE PARTNERS“ ДОО
07. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊЕУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
08. ЛИЦЕНЦА И ПОТВРДА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
09. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
10. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА
11. ЛИЦЕНЦА И ПОТВРДА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА
12. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

V ПРЕГЛЕД УСЛОВА И МИШЉЕЊА

Преглед услова и мишљења надлежних ЈП и институција		
Надлежна ЈКП и институције	Број услова	Датум услова
Електродистрибуција Београд	80110, Е-1478-1/21	17. маја 2021. године
ЈКП Београдски ВиК - Канализација	3/147	26. априла 2021. године
ЈКП Београдски ВиК - Водовод	Е/302	25. априла 2021. године
ЈКП Градска чистоћа	3786/2	24. фебруара 2021. године
ЈКП Зеленило	5464/1	15. априла 2021. године
Секретаријат за саобраћај – Одељење за планску документацију	IV-08 344.5-133/2021	30. марта 2021. године
Телеком Србија	120288/2-2021	09. априла 2021. године
ЈКП Београд пут	V 6443-1/2021	25. марта 2021. године
РС МУП – Сектор за ванредне ситуације	217-128/2021	16. марта 2021. године
Секретаријат за јавни превоз	XXXIV- 03 бр. 346.8 - 25/2021	24. март 2021. године
Завод за заштиту споменика културе	1038/21	25. марта 2021. године
Секретаријат за заштиту животне средине	V-04 бр. 501.2-74/2021	10. мај 2021. године
ЈКП Београдске електране	1747/2	12. априла 2021. године
Завод за заштиту природе Србије	03 бр. 020-127/3	09. фебруара 2021. године