

На основу Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13–одлука УС, 50/2013–одлука УС, 98/2013–одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23), дајем

ИЗЈАВУ

одговорног урбанисте о усаглашености документације и примени прописа

Овим изјављујем да је **Урбанистички пројекат изградње стамбено-пословног објекта на ГП1, кп 6983 КО Звездара, улица Чучук Станина број 5, општина Звездара, Београд, ради усклађивања урбанистичких параметара са ПГР-ом Београда:**

- усаглашен са Законом о планирању и изградњи (*"Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13–одлука УС, 50/2013–одлука УС, 98/2013–одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23*);
- усаглашен са Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (*"Службени гласник РС", бр. 32/2019*);
- усаглашен са елементима Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX) (*"Сл. лист града Београда" бр.20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21 и 27/22*);
- усаглашен са елементима Плана детаљне регулације блока између улица Средачке, Војводе Шупљикца, Чучук Станине и Булевара краља Александра, Градска општина Звездара (*"Службени лист града Београда", број 56/16*) – због преузимања аналитике регулационе линије, утврђивања грађевинске линије блока и висине објекта у односу на ширину регулације;
- усаглашен са Регулационим планом Булевара револуције (Булевар краља Александра) за блокове између улица Синђелићеве, Пожаревачке, Кнеза Иве од Семберије, Жарка Зрењанина и Старца Вујадина (*"Службени лист града Београда", број 28/02*);
- и да су приликом израде предметног пројекта поштовани и примењени сви важећи прописи, стандарди и нормативи.

Одговорни урбаниста:
Број лиценце:

Марјана Стругар, дипл.инж.арх.
200 0086 03

Потпис:
Лични печат:

Решење о одређивању одговорног урбанисте

У складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/09, 81/09, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“ број 32/19) као:

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТУ

за израду **Урбанистичког пројекта изградње стамбено-пословног објекта на ГП1, кп 6983 КО Звездара, улица Чучук Станина број 5, општина Звездара, Београд, ради усклађивања урбанистичких параметара са ПГР-ом Београда,** одређује се:

Марјана Стругар дипл.инж.арх. _____ 200 0086 03

"PAGE CONSORTIUM" доо Београд
улица Смиљанићева број 4

САДРЖАЈ

А. Општа документација

- АПР решење
- Решење о одређивању одговорног урбанисте
- Изјава одговорног урбанисте
- Лиценца и потврда одговорног урбанисте

Б. Текстуални део

- 1.0. Увод
 - 1.1. Правни и плански основ
 - 1.2. Обухват урбанистичког пројекта
 - 1.3. Подаци о локацији – постојеће стање
 - 1.4. Извод из важећих планова
 - 1.5. Анализа Чучук Станине улице у циљу дефинисања зоне грађења
- 2.0. Опис планираног решења
 - 2.1. Технички опис решења
 - 2.1.1. Регулациона и грађевинска линија
 - 2.1.2. Висинска регулација
 - 2.1.3. Нивелација
 - 2.2. Урбанистички показатељи
 - 2.3. Конструкција објекта
- 3.0. Правила за уређење комплекса
 - 3.1. Услови за изградњу саобраћајних површина
 - 3.2. Услови за уређење зелених површина
 - 3.3. Услови за евакуацију комуналног отпада
 - 3.4. Услови за изградњу инфраструктуре
 - 3.4.1. Водовод
 - 3.4.2. Канализација
 - 3.4.3. Електроенергетске инсталације
 - 3.4.4. ТТ мрежа
 - 3.4.5. Грејање
- 4.0. Услови заштите
 - 4.1. Услови заштите животне средине
 - 4.2. Услови заштите од елементарних непогода
 - 4.3. Услови заштите од пожара
- 5.0. Смернице за спровођење

В. Графички део

00	Анализа зоне грађења	1:500
01	КТП са обухватом УП-а-шири ортофото приказ	1:500
02	Предлог плана парцелације	1:500
03	Регулационо нивелациони план	1:500
04	Ситуациони план са основом крова	1:250
05	Синхрон план инсталација	1:500

Г. Идејно архитектонско решење објекта

Д. Документација

- Волуменска анализа блока
- Информација о локацији
- Копија плана
- КТП
- Копија водова
- Услови „Београдске електране“ Београд бр. РИ-26859/23, 20.04.2023.г
- Услови „Телеком Србија“ Београд бр. 163865/2-2023, 21.04.2023.г
- Услови ЈКП „БВК“ Београд -канализација бр. Д/121, 06.04.2023.г
- Услови ЈКП „БВК“ Београд -водовод бр. А/236, 21.04.2023.г
- Услови ЈКП „Градска чистоћа“ Београд бр. 5146/2, 11.04.2023.г
- Услови Електродистрибуција Србије бр. Е-1563/23, 12.05.2023.г
- Мишљење Сек.за саобраћај бр. 344.6-113/2023, 27.06.2023.г

1.0 УВОД

1.1. Правни и плански основ

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта изградње стамбено-пословног објекта на ГП1, катастарска парцела 6983 КО Звездара, улица Чучук Станина број 5, општина Звездара, Београд, је

- *Закон о планирању и изградњи („Сл. гласник РС" бр.72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-и др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023).*

Плански основ за предметну локацију је

- *План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX) ("Сл. лист града Београда" бр.20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21 и 27/22);*
- *План генералне регулације система зелених површина Београда (Сл.лист града Београда 110/19);*
- *План детаљне регулације блока између улица Средачке, Војводе Шупљикца, Чучук Станине и Булевара краља Александра, Градска општина Звездара („Сл. лист града Београда" бр.56/16) – због преузимања аналитике регулационе линије, утврђивања грађевинске линије блока и висине објекта у односу на ширину регулације;*
- *Регулациони план Булевара револуције (Булевар краља Александра) за блокове између улица Синђелићеве, Пожаревачке, Кнеза Иве од Семберије, Жарка Зрељанина и Старца Вујадина („Сл. лист града Београда" бр.28/02).*

1.2. Обухват урбанистичког пројекта

Урбанистичким пројектом је обухваћена постојећа катастарска парцела 6983 КО Звездара, укупне површине 529.0m², у оквиру постојећег блока, а уз улицу Чучук Станина.

Граница Урбанистичког пројекта је приказана на свим графичким прилозима.

Парцела је мањим делом у јавној саобраћајној површини што је приказано на графичком прилогу 03 – Предлог плана препарцелације. Након спровођења регулационе линије из наведеног ПДР-а са одвајањем за јавну површину предметна парцела ће бити укупне површине око 513.44m², тј. усвојених 513.0m², што ће бити прецизно одређено посебним пројектом парцелације.

Анализом за утврђивање зоне грађења, тј. грађевинске линије блока, обухваћено је шире подручја локације, како суседне парцеле у блоку тако и наспрамне парцеле (графички прилог 00 - Анализа зоне грађења).

1.3. Подаци о локацији – постојеће стање

Предметна локација се налази ван централне зоне града, у оквиру постојећег изграђеног блока, где је основна намена површина планирана за становање у 2/3 површине блока, док је 1/3 у површинама мешовитих градских центара. У оваквој расподели намена површина је и наспрамна страна улице. Према категоризацији саобраћајница, Чучук Станина, спада у секундарне улице укупне ширине 10.0m, и постојећи приступ предметној парцели је из исте.

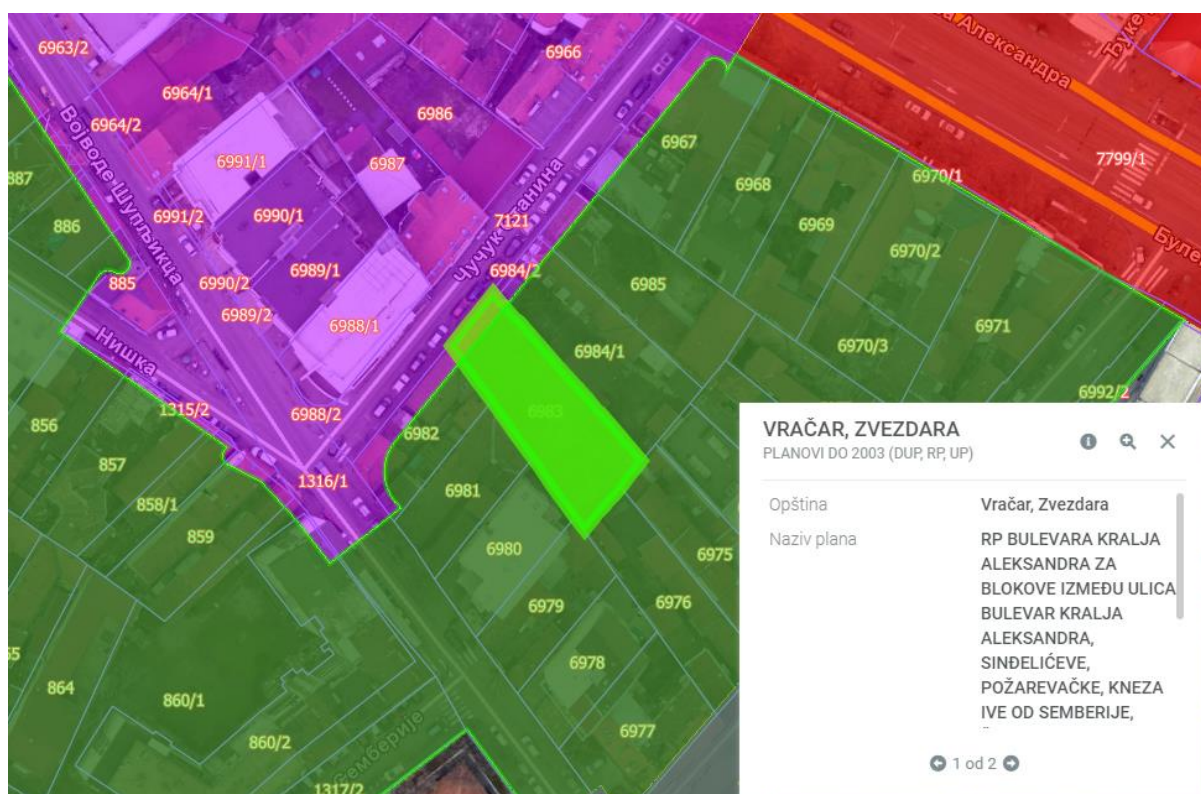
На простору у границама пројекта нема заштићених природних добара, флоре и фауне.

1.4. Извод из важећих Планова

Предметна парцела има могућност спровођења према наведеном Регулационом плану, усвојеном 2002.године, у ком случају је потребно поднети захтев за Локацијске услове. Такође, могуће је спровођење према наведеном Плану генералне регулације подручја Београда, када је потребно урадити Урбанистички пројекат ради усклађивања урбанистичких параметара, и то важи само за целине I и II ПГР-а, за шта се добија сагласност Комисије за планове Скупштине града Београда.

➤ **Према Регулационом плану** Булевара револуције (Булевар краља Александра) за блокове између улица Синђелићеве, Пожаревачке, Кнеза Иве од Семберије, Жарка Зрељанина и Старца Вујадина („Сл. лист града Београда“ бр.28/02) за катастарску парцелу 6983 КО Звездара су задати следећи параметри:

- налази се у површинама планираним за становање, у блоку Б14а;
- чини грађевинску парцелу 128;
- планирана спратност је П+4;
- максимални степен заузетости је 43.0%;
- максимални индекс изграђености је 2.10;
- грађевинска линија према Чучук Станој улици је на 5.0m од регулације;
- потребан број паркинг места решити у оквиру парцеле:
 - становање 1.3 ПМ по стану,
 - 1 ПМ на 50.0m² продајног простора трговинских садржаја,
 - 1 ПМ на 60.0m² НГП административног или пословног простора;
- рампа за улаз у гаражу мора почети од дефинисане грађевинске линије
- суседне кп 6982 и 6981 КО Звездара чине једну грађ.парцелу 127.



Прилог 1. Обухват РП Булевара („Сл.лист града Београда“ број28/02) и положај предметне парцеле

- **На основу Плана генералне регулације** подручја Београда предметна локација се налази се ван централне зоне града, у целини II, C5 - зона вишепородничног становања у формираним градским блоковима у централној и средњој зони града и задати су следећи параметри:
- основна намена површина – вишепородично становање;
 - компатибилна намене – комерцијални садржаји из области трговине и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку, као и остале компатибилне намене у складу са табелом „Компатибилност намена“ у поглављу 5. Планирана намена површина, тачка 5.1.;
 - однос основне и компатибилне намене је мин 80% : макс 20%;
 - на појединачним грађ.парцелама компатибилна намена може бити доминантна или једина;
 - на парцели се може градити и само вишеспратна колективна гаража;
 - индекс заузетости на парцели је до 60.0%, у централној зони до 70.0%;
 - индекс изграђености на парцели је до 3.50;
 - максимална висина венца објекта је до 24.0m;
 - максимална висина слемена је до 27.50m;
 - максимална планирана спратност је до П+6+Пк/Пс;
 - максимална висина објекта (у односу на ширину улице):
 - у постојећим изграђеним блоковима је 1.5 ширина улице,
 - уколико је грађ.линија повучена од регулационе, меродавно је растојање између грађевинских линија;
 - проценат слободних и зелених површина на парцели је мин 40.0%, у централној зони 30.0%;
 - минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом је 10.0%;
 - у целинама I и II ПГР-а, за све намене, обавезно је планирати паркинг места у објектима, а не на отвореном делу грађевинске парцеле:
 - становање 1.3 ПМ по стану за територију целина I и II,
 - 1 ПМ на 50.0m² продајног простора трговинских садржаја,
 - 1 ПМ на 60.0m² НГП административног или пословног простора;
 - Поред површина за паркирање возила потребно је планирати и површине за паркирање бицикала; Нормативи за димензионисање потребног броја паркинг места за бицикле биће дефинисани у сарадњи са Секретаријатом за саобраћај, за сваки плански документ кроз процедуру сарадње.



Прилог 2. ПГР подручја Београда – графика – Подела површина на зоне - типологија

- C5 - зона вишепородичног становања у формираним градским блоковима у централној и средњој зони града
- M4 - зона мешовитих градских центара у зони више спратности

1.5. Анализа Чучук Станине улице у циљу дефинисања зоне грађења за предметну парцелу

Анализом је обухваћено шире подручје и то низ катастарских парцела на непарној страни Чучук Станине улице од Булеvara Краља Александра до улице Војводе Шупљикца: кп 6981, 6982, 6984/1, 6985, 6967 као и наспрамне на парној страни улице Чучук Станине 6987 и 6988/1.

Низ од три парцеле у Чучук Станиној су приближно истог облика и површине, ширине фронта око 12.0m и дубине око 38.0m, површине око 500.0m².

Угаоне парцеле су ширим делом фронта окренуте ка Чучук Станиној, док је ужи део фронта ка Булевару Краља Александра и улици Војводе Шупљикца, на које се и воде у Републичком геодеском заводу.

Део површине парцела на непарној страни Чучук Станине улице се, према ПДР-у из 2012, одваја за регулацију улице, и тиме се битно мењају облици и површине парцела на угловима са Булеваром и Војводе Шупљикца.



Прилог 3. Угао Војводе Шупљикца – Чучук Станина са предметном парцелом



Прилог 4. Угао Булевар краља Александра са Чучук Станином са предметном парцелом

Шире подручје је анализирано у циљу утврђивања предлога параметара:

- доминантне грађевинске линије према јавној саобраћајној површини, непарна страна улице Чучук Станина, у делу блока у коме се налази предметна парцела;
- регулације улице Чучук Станине (обавеза из важећег Плана детаљне регулације блока између улица Средачке, Војводе Шупљикца, Чучук Станине и Булеvara краља Александра, Градска општина Звездара („Сл. лист града Београда“ бр.56/16));
- могуће максималне висине будућег објекта на предметној парцели у односу на регулацију улице (заједно са грађевинским линијама);
- типологије постојећих и планираних објеката
- међусобна одстојања постојећих и планираних објеката



Прилог 5. Положај предметне парцеле у блоку











Низ од три средишње кп у Чучук Станиној улици, 6983, 6984/1, 6895



Прилог 6. Предметна катастарска парцела 6983 са уписаним објектима у катастру






Од уписаних 10 објеката на предметној парцели (под бројем 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11) објекти под редним бројевима 10 и 11 су без одобрења за градњу.

Подаци о земљишту (парцела и делови парцела)

Табела 3: Земљишта (парцела и делови парцела)						
Број парцеле	Број дела парцеле	Површина (m ²)	Улица/Потес	Начин коришћења земљишта	Врста земљишта	
▶  6983	1	71	ЧУЧУК-СТАНИНА	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	
▶  6983	2	59	ЧУЧУК-СТАНИНА	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	
▶  6983	3	42	ЧУЧУК-СТАНИНА	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	
▶  6983	4	35	ЧУЧУК-СТАНИНА	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	
▶  6983	5	32	ЧУЧУК-СТАНИНА	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	
		Σ: 239				
1 2 3						


Прилог 7. Приказ објеката на предметној кп 6983 КО Звездара са уписаним објектима у катастру, прва страна

Подаци о земљишту (парцела и делови парцела)

Број парцеле	Број дела парцеле	Површина (m²)	Улица/Потес	Начин коришћења земљишта	Врста земљишта	
▶ 6983	6	50	ЧУЧУК-СТАНИНА	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	
▶ 6983	8	17	ЧУЧУК-СТАНИНА	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	
▶ 6983	9	12	ЧУЧУК-СТАНИНА	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	
▶ 6983	10	4	ЧУЧУК-СТАНИНА	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	
▶ 6983	11	4	ЧУЧУК-СТАНИНА	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	
Σ: 87						
1 2 3						

Прилог 8. Приказ објеката на предметној кп 6983 КО Звездара са уписаним објектима у катастру, друга страна

Подаци о земљишту (парцела и делови парцела)

Део катастарске карте (парцела и део парцеле)						
Број парцеле	Број дела парцеле	Површина (m ²)	Улица/Потес	Начин коришћења земљишта	Врста земљишта	
▶ 6983	12	203	ЧУЧУК-СТАНИНА	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	
Σ: 203						
1 2 3						

Нема података о зградама и другим грађевинским објектима изабраног дела парцеле!

Прилог 9. Приказ објеката на предметној кп 6983 КО Звездара са уписаним објектима у катастру, трећа страна

У складу са извршеном Анализом Чучук Станине улице у циљу дефинисања зоне грађења за предметну парцелу је могуће применити следећи урбанистичке параметре:

- намена површина – вишепородично становање;
- у складу са правилом ПГР-а Београда, да је при усклађивању параметара планова обавезна примена правила парцелације и дефинисаних грађевинских линија ка регулационим линијама, задржана је грађевинска линија блока према Чучук Станиној улици на 5.0m од регулације, према важећем Регулационом плану, а тиме и да суседне кп 6982 и 6981 КО Звездара чине једну грађевинску парцелу;
- растојање од утврђене грађевинске линије блока и наспрамне грађевинске линије је укупно 15.0m;
- у складу са одређеним растојањем грађевинских линија Чучук Станине улице од 15.0m, а по правилу 1.50 ширине улице у постојећим изграђеним блоковима, максимална висина венца објекта је 22.50m;
- максимална планирана спратност је до П+6+Пс;
- кота венца повучене етаже је максимално 3.50m изнад коте пода повучене етаже;
- последња етажа је повучена од фасадне равни, према јавној саобраћајној површини, минимално 1.50m у нивоу пода;
- индекс заузетости на парцели до 60.0%;
- индекс изграђености на парцели је до 3.50;
- граница грађења од задње границе ГП1 је удаљена минимум 1/2 висине објекта;
- планирани објекат је двострано узидан, тј. границе грађења се поклапају са бочним границама ГП1;

- **проценат слободних и зелених површина на парцели је мин 40.0%;**
- **минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом је 10.0%;**
- **у целини II ПГР-а, у којој се налази предметна парцела, обавезно је паркирање решити унутар планираног објекта, а не на отвореном делу грађевинске парцеле:**
 - **становање 1.3 ПМ по стану,**
 - **1 ПМ на 50.0m² продајног простора трговинских садржаја,**
 - **1 ПМ на 60.0m² НГП административног или пословног простора;**
- **пored површина за паркирање возила потребно је планирати и површине за паркирање бицикала; нормативи за димензионисање потребног броја паркинг места за бицикле биће дефинисани у сарадњи са Секретаријатом за саобраћај, за сваки плански документ кроз процедуру сарадње.**

2.0. ОПИС ПЛАНИРАНОГ РЕШЕЊА

Приложено идејно решење је израдио пројектант Милица Јовановић-Поповић ПР, Београд, улица Цара Уроша број 10, одговорни пројектант Милица Јовановић-Поповић. Предметна катастарска парцела број 6983 КО Звездара се налази у блоку између улица Чучук Станина, Војводе Шупљикца, Ватрослава Јагића и Булевара краља Александра, на којој постоји више стамбених и помоћних објеката, спратности П - П+Пк. Планирано је рушење постојећих објеката ради изградње новог стамбено-пословног објекта, постављеног у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама у анализи окружења.

У складу са Анализом, у којој су сагледане задате намене површина и параметри у ПГР-у Београда, положаји и величине постојећих парцела као и економска исплативост, утврђена је могућност постављања грађевинске линије блока на 5.0m од регулационе линије. Овако постављеном грађевинском линијом могуће је остварити спратност објекта од П+6+Пс, због велике дубине истих од око 38.0m.

2.1. Технички опис решења

Планирани објекат је двострано узидан ка суседној кп 6984/1 и угаоној кп 6982 у Чучук Станиној улици, као и две кп 6981 и 6980 у улици Војводе Шупљикца, све КО Звездара, са предвиђеним светларницима.

Предметни објекат је спратности 3По+П+6+Пс и истом се приступа са коте терена тротоара (-0.75/142.40мнв). Нулта кота објекта је на апсолутној висинској коти од 143.0мнв. Улаз у стамбени део објекта је увучен од регулационе линије за око 5.76m, док је улаз у пословни простор – локал на 5.0m, на грађевинској линији, издвојен од стамбеног дела објекта.

Приземље објекта, на релативној нули ±0.00/143.15, чини ветробран са унутрашњим степениште и лифтом за приступ свим етажама објекта, два стана и аутолифт за приступ три нивоа гаража. Ниво приземља има укупно два двособна стана.

Први, трећи и четврти спрат су планирани као типски спратови са по укупно три стана на свакој етажи, од чега је један трособан и два двособна стана.

Други спрат је планиран са два стана, четворособан и трособан.

Пети и шести спрат су планирани као типски спратови са укупно два стана на свакој етажи, од чега су оба трособна.

Повучени спрат је планиран са једним четворособним станом.

Спољни изглед објекта је усклађен са амбијенталном целином макроокружења. Планирана фасада према улици је мирна и сведене архитектуре, равномерног распореда отвора, постављена на грађевинску линију удаљену 5.0m од регулације. Три подземне етаже гаража су планиране у оквиру дозвољене заузетости парцеле од максималних 90%, а остварених 76.15%. Број паркинг места обезбеђен за објекат је укупно 24, од чега су 3 пм за особе са инвалидитетом. Приступ подземним етажама је путем аутолифта, увученим 6.19m од регулационе линије и са падом ка лифту 3%.

2.1.1. Регулациона и грађевинска линија

С обзиром да предметна парцела има могућност спровођења Регулационим планом из 2002.године или спровођења Планом генералне регулације подручја Београда са усклађивањем урбанистичких параметара кроз израду Урбанистичког пројекта, извршена је Анализа зоне грађења. У складу са правилом ПГР-а Београда, да је при усклађивању параметара планова обавезна примена правила парцелације и дефинисаних грађевинских линија ка регулационим линијама, задржана је грађевинска линија блока према Чучук Станиној улици на 5.0m од регулације, према важећем Регулационом плану.

Планирани објекат је постављен на грађевинску линију уличним фасадним зидом.

Бочне границе грађења се поклапају са бочним границама парцеле.

Предметна парцела се граничи са суседном кп 6984/1 КО Звездара, на којој је тренутно уписано више приземних објеката, и према којој се планирани објекат узиђује на границу парцеле са планираним светларником целом висином надземног дела објекта. Такође, граничи се и са угаоном кп 6982 КО Звездара, њеном бочном границом, са 1/3 дубине парцеле. Преостале 2/3 дубине парцеле се граниче са кп 6981 и 6980 КО Звездара у улици Војводе Шупљикца, при чему се планирани објекат узиђује на парцелу до угаоне (кп 6981) са планираним светларником, а уз другу парцелу (кп 6980) је планирано двориште. Овако постављеним објектом ка суседним парцелама задржава се могућност будућег изгледа компактног блока са слободним просторима унутрашњих дворишта.

Задато удаљење од задње границе парцеле је минимум 1/2 висине објекта, што износи 11.25m за дозвољену висину венца од 22.50m.

Идејним решењем је остварено управно удаљење, од задње границе парцеле, веће од задатог и износи 12.48 – 13.68m, због трапезоидног облика парцеле.

2.1.2. Висинска регулација

У ПГР-у Београда са којим се усклађују параметри, предметна парцела се налази у С5 – зона вишепородничног становања у формираним градским блоковима у централној и средњој зони града, где је дозвољена висина венца објекта до 24.0m, а висина слемена до 27.50m, што дефинише максималну планирану спратност до П+6+Пс.

У складу са наведеним ПДР-ом, из којег је преузета аналитика регулационе линије, ширина регулације Чучук Станине улице је укупно 10.0m, и задата грађевинска линија супротне парне стране улице се поклапа са регулацијом исте.

У складу са правилом ПГР-а Београда о додатном одређивању висине објекта у односу на ширину регулације, тј. у односу на растојање од грађевинских линија, увлачењем грађевинске линије за 5.0m од регулације је дозвољена висина објекта 22.50m, што је идејним решењем и остварено. У овој висини објекта остварена је максимална дозвољена спратност од П+6+Пс.

У појмовнику ПГР-а о висини објекта је наведено да за објекте, који су повучени у односу на регулациону линију, висина се одређује у односу на нулту коту и дефинише се као растојање од нулте коте објекта до висине венца, односно горње коте оgrade повучене етаже, изражена у метрима дужним. Нулта кота објекта је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта у равни фасадног платна према приступној саобраћајници.

Како је идејним решењем објекат постављен у складу са грађевинском линијом, 5.0m од регулационе линије, испоштовани су задати параметри и од нулте коте објекта (143.00мнв) висина венца је 22.50m (165.50мнв), висина венца повучене етаже је 24.66m (167.81мнв), а висина слемена објекта је 26.39m (169.39мнв). Оствареним висинама планираног објекта је испоштована задата висинска регулација ка улици.

Према дворишту, висина венца је једнака венцу повучене етаже ка улици (+24.66/167.66мнв). Планирана висина објекта ка задњој граници парцеле је у складу са задатим минималним растојањем које износи 1/2 висине објекта, што је за планирану висину 12.33m, а остварено је и веће растојање од 12.48 – 13.68m.

2.1.3. Нивелација

Нивелационо је прилаз објекту (пешачки и колски) усклађен са нивелацијом приступне саобраћајнице, Чучук Станина улица, тј. са постојећим тереном предметне парцеле који је приказан на овереној катастарско топографској подлози.

Усвојена нивелација у идејном решењу је основ за локацијске услове, и у следећој фази за израду пројекта за грађевинску дозволу.

За одређивање коте приземља меродаван је, осим катастарско - топографске подлоге постојећег стања, и параметар из ПГР-а:

- кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1.60m мерена од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте.

Планирани објекат и сви приступи истом су усклађени са околним тереном.

2.2. Урбанистички показатељи

Табела упоредних параметара

Параметри	Задато РП-ом	Задато ПГР-ом	Остварено
површина УП-а	-	529.0 m² = кп 6983 КО Звездара	529.0 m² = кп 6983 КО Звездара
површина ГП1	ГП 128 (кп 6983)= 513.0 m² 16.0 m² = одвајање за саобраћајну површину	513.0 m² = ГП1 16.0 m² = одвајање за саобраћајну површину	513.0 m² = ГП1 одвајање за саобраћајну површину се спроводи другим пројектом
ширина фронта ГП1	12.0 m = будућа ГП	12.0 m = будућа ГП	12.0 m = будућа ГП1
грађевинска линија ГП1	повучена од регулације за 5.0 m	у складу са задатом линијом из преиспитаног Плана повучена од регулације за 5.0 m	повучена од регулације за 5.0 m

<p>основна намена површина</p> <p>- компатибилна намена</p> <p>- однос основне и компатибилне намене</p>	<p>Становање</p> <p>-</p> <p>Пословање</p> <p>-</p> <p>Стан.:Посл. = до 80:20</p>	<p>C5 - зона вишепородичног становања у формираним градским блоковима у централној и средњој зони града</p> <p>-</p> <p>Мешовити градски центри и комерцијални садржаји</p> <p>-</p> <p>Однос основне и компатибилне намене 80%:20%, с тим што основна намена може бити једина</p>	<p>Стамбено пословни објекат</p> <p>Стан. : Посл. = 97.99% : 2.01%</p> <p>становање БРГП 1678.30m²</p> <p>пословање БРГП 34.38 m²</p> <p>укупно надземно БРГП 1712.68 m²</p>
<p>индекс заузетости</p>	<p>43%</p> <p>(43%*513.0m²=220.59m²)</p>	<p>максимални индекс заузетости на парцели је „3“= 60%</p> <p>(60%* 513.0 m²= 307.8 m²)</p>	<p>42.97%</p> <p>(220.59 m² / 513.0 m² = 0.4297)</p>
<p>индекс изграђености</p>	<p>2.1</p> <p>(2.1*513.0m²=1077.30 m²)</p>	<p>3.5</p> <p>(3.5 * 513.0m²=1795.50m²)</p>	<p>3.34</p> <p>(1712.68 m² / 513.0 m² = 3.34)</p>
<p>Бруто површине објекта</p>	<p>надземно 1077.30 m²</p>	<p>надземно 1795.50 m²</p>	<p>надземно 1746.96 m²</p> <p>подземно 1181.45 m²</p> <p>укупно бруто 2928.41 m²</p>
<p>нулта кота објекта</p>	<p>Кота пода приземне етаже не може бити виша 1.0m у односу на нивелету јавног пута</p>	<p>Нулта кота објекта је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта у равни фасадног платна према приступној саобраћајници</p> <p>Кота пода приземне етаже дефинисана као удаљење од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте, и може бити виша максимум 1.60m</p>	<p>Нулта кота објекта је на апсолутној коти 143.00мнв</p> <p>Кота пода приземне етаже, релативна нула објекта, је виша од нулте коте за 0.15m и на ±0.00/143.15мнв</p>
<p>висина објекта</p>	<p>дефинисано преко задате спратности</p>	<p>максимална висина венца: 24.0 m</p> <p>максимална висина слемена: 27.50 m</p> <p>у постојећим изграђеним блоковима максимална висина нових објеката на регулацији, без обзира на намену, једнака је 1.5 ширини</p>	<p>висина венца објекта: 22.50m</p> <p>висина венца повучене етаже: 24.66m</p>

		<p>улице</p> <p>ако је грађевинска линија повучена у односу на регулациону, објекти на повученој грађ.линији могу бити виши од 1.5 ширине повлачења, али не виши од максималне висине за тај тип блока</p> <p>ширина регулације Чучук Станине улице, растојање грађевинских линија, је укупно 15.0m што дозвољава висину венца објекта $15.0 \times 1.5 = 22.50m$</p>	
спратност објекта	<i>максимална П+4</i>	<i>максимална П+6+Пс</i>	ЗПо+П+6+Пс
положај објекта на парцели	непрекинути и прекинути низ (двострано или једнострано узидан)	једнострано или двострано узидан на бочну границу парцеле	Двострано узидан објекат
растојање од бочне границе парцеле	<p><i>Непрекинути низ - 0.0 m</i></p> <p><i>Прекинути низ - објекат удаљен од постојећег суседног мање од 4.0 m не може имати отворе стамбених просторија</i></p>	<p><i>двострано уздани – 0.0m</i></p> <p><i>мин. удаљеност без отвора или са отворима помоћних просторија (парапет 1.60m) - 1/5 висине вишег објекта</i></p> <p><i>мин. удаљеност са отворима стамбених просторија - 1/3 висине вишег објекта</i></p>	Планирани објекат је двострано узидан ка суседним парцелама и растојање је 0.0m
растојање од бочног суседног објекта	<i>објекат удаљен од постојећег мање од 4.0 m не може имати отворе стамбених просторија</i>	<p><i>Мин. удаљеност са отворима помоћних просторија (парапет 1.60m) - 1/3 висине вишег објекта</i></p> <p><i>Мин. удаљеност са отворима стамбених просторија - 1/2 висине вишег објекта</i></p>	Суседни објекти на кп 6982 и 6984/1 су узидани, растојање је 0.0m
растојање од задње границе парцеле	<i>одређује се преко задатог индекса заузетости</i>	<i>Минимална удаљеност 1/2 висине објекта (венац 24.0 m / 2 = 12.0 m)</i>	12.48-13.68 m

услови за слободне површине - зелене површине у директном контакту са тлом	<p>слободне површине 57% ($57\% \cdot 513.0\text{m}^2 = 292.41\text{m}^2$)</p> <p>проценат зелених површина није задат</p>	<p>проценат слободних и зелених површина на парцели је 40% ($40\% \cdot 513.0\text{m}^2 = 205.20\text{m}^2$)</p> <p>проценат зелених површина у директном контакту са тлом је 10% ($10\% \cdot 513.0\text{m}^2 = 51.30\text{m}^2$)</p>	<p>слободне и зелене површине 49.91% (256.03m^2)</p> <p>зелене површине у директном контакту са тлом 13.30% (68.24m^2)</p>
решење паркирања	<p>становање: 1пм/стан пословање: 1пм/60.0 m² нето површине</p> <p>Паркирање решити у оквиру парцеле</p> <p>За парцеле на регулацији Чучук Станине, Старца Вујадина, Нишке и дела Ж.Зрењанина (блокови Б12,Б13а и Б14а) рампа за улаз у гаражу мора почети од дефинисане грађевинске линије</p>	<p>У целинама I и II обавезно је паркирање у објекту</p> <p>становање: 1.3 пм/стан</p> <p>пословање: 1 пм/60.0 m² нето административног и пословног простора;</p> <p>макс.заузетост подземном гаражом је 90% ($90\% \cdot 513.0\text{m}^2 = 461.70\text{m}^2$)</p>	<p>у објекту, у три нивоа подземне етажне гараже, улаз преко аутолифта са приступним слободним простором од 5.94m, укупан број паркинг места у гаражи је 24, од чега су 3 паркинг места за особе са инвалидитетом и 1 паркинг место за посл.простор-локал;</p> <p>18 станова*1.3=23.4 пм Усвојено 23 пм 1 локал (33.35m²)=1 пм</p> <p>УКУПНО 24 пм у гаражи 24*5%=1.2, усв. 3 пм</p> <p>76.15% ($390.63\text{m}^2 / 513.0\text{m}^2 = 0.7615$)</p>

Табела бруто и нето површина по етажама објекта

	НЕТО ПОВРШИНА (m ²)	БРУТО ПОВРШИНА подземно+надземно (m ²)	БРУТО ПОВРШИНА надземно (m ²)	
ПОДРУМ -3	325.24	390.63	-	
ПОДРУМ -2	337.91	390.63	-	
ПОДРУМ -1	343.60	400.19	-	
Посл./Стан.	-	-	Посл.	Стан.
ПРИЗЕМЉЕ	169.29	220.40	34.38	186.02
1 СПРАТ	191.52	225.70	-	225.70
2 СПРАТ	191.52	225.70	-	225.70
3 СПРАТ	191.52	225.70	-	225.70
4 СПРАТ	191.52	225.70	-	225.70
5 СПРАТ	191.52	225.70	-	225.70
6 СПРАТ	191.52	225.70	-	225.70
ПОВ.СПРАТ	191.71	225.70	-	225.70
УКУПНО	2516.84	2981.73	1712.68	

Табела подземних и надземних површина (брuto и нето) објекта

ПОВРШИНЕ	НЕТО (m ²)	БРУТО (m ²)	брuto ПОСЛ. (m ²)	брuto СТАН. (m ²)
Укупно подземно	1011.73	1181.45	-	-
Укупно надземно	1312.13	1712.68	34.38	1678.30
УКУПНО	2516.84	2981.73	1712.68	

2.3. Конструкција објекта

У конструктивном смислу објекат представља армирано-бетонску (у даљем тексту АБ) вишеспратну конструкцију чији су главни конструктивни елементи распоређени у складу са функционалним и стабилносним критеријумима. Главне носеће елементе конструкције представљају АБ стубови, платна и зидови, као и серклажи и АБ таваница.

Оптерећења која су узета у обзир приликом прорачуна конструкције условљена су географским положајем и наменом објекта и то у свему према важећим прописима.

3.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА КОМПЛЕКСА

3.1. Услови за изградњу саобраћајних површина

Секретаријат за саобраћај је издао позитивно Мишљење на предложено саобраћајно решење. Предвиђено је паркирање у оквиру објекта, у три нивоа подземних етажа (подрум -1, подрум -2, подрум -3), са приступом путем аутолифта, за пројектованих 18(осамнаест) станова и 1(један) пословни простор - локал.

Аутолифту се приступа преко рампе дужине 5.94m са нагибом мањим од 5%. Коришћење аутолифта је регулисано семафором, који се налази како на сва 3(три) нивоа гаража тако и на приступној рампи. има платформу димензије 2.60*5.50m, а лифтовско окно димензије 3.20*6.20m.

Укупан број остварених паркинг места у 3 подземне етаже гараже је 24, од чега је 3 места за особе са инвалидитетом и једно место је за пословни простор – локал.

Димензије свих паркинг места су 2.5*5.0m, док је паркинг место за особе са инвалидитетом 3.7*5.0m.

У сваком нивоу гараже пројектовано је по 8(осам) паркинг места, од којих је једно место за особе са инвалидитетом.

У нивоу гараже -1 пројектована је и посебна гаража за 3 мотоцикла у коју се улази из аутолифта.

У нивоу гараже -2 пројектована је и остава за колица (дечија, за пијаци и др.).

(Мишљење Секретаријата за саобраћај, Београд, IV-08 344.6-113/2023, 27.06.2023.године)

3.2. Услови за уређење зелених површина

Према урбанистичким параметрима ПГР-а Београда, минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 40%, док је минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) 10% од површине парцеле. Идејним решењем је остварено слободних и зелених површина на парцели 49.71%, док је зелених површина у директном контакту са тлом 10.04%.

Према ПГР система зелених површина Београда, за цео блок у коме се налази предметна парцела, нема планираних зелених површина ниједне категорије.

У постојећем стању, предметна локација нема зелених површина јер је изграђено 10 објеката уз бочне и задњу границу парцеле, а средишњи део је заједничко поплочано двориште.

Приложеним идејним решењем предвиђена је већа зелена површина у директном контакту са тлом у делу предбаште, између регулационе линије Чучук Станине улице и грађевинске линије приземља објекта, као и преостале мање површине које укупно чине 10.04 % (51.49 m²).

Планиране зелене површине у делу парцеле ка задњој граници имају слој земље приближно до висине постојећег терена, у интервалу 50 - 145cm, над плочом подземне етаже -1, и не обрачунавају се у задати урбанистички параметар. Такође исте категорије, планирана је и жардињера са висином слоја земље око 45-65cm, изнад плоче приземља, у делу између грађевинске линије приземља и грађевинске линије блока, тј. спратова објекта. У нивоу повучене етаже, на делу слободне отворене површине, је у целој ширини објекта и делом бочно планиран озелењени кров, изнад плоче последњег пуног спрата (6.спрата), са дебљином слоја земље око 65-70cm.

Идејним решењем планираног објекта ствара се могућност оплемењавања предметне локације и блока као просторне целине. Овакво решење би требало да буде смерница за све следеће планиране објекте, јер је предметни објекат пионир у реорганизацији изгледа блока.

3.3. Услови за евакуацију комуналног отпада

На основу добијених услова ЈКП "Градска чистоћа" потребно је прибавити **два метална контејнера**, запремине 1100 литара, габаритних димензија 1.37*1.20*1.45m и одредити позицију постављања изван јавних саобраћајних површина.

На основу достављеног идејног решења надлежна установа је навела да се за смештај контејнера може избетонирати плато или изградити ниша (ограђена зеленилом-живом оградом, ради физичке и естетске баријере према прозорима у приземљу) у оквиру граница парцеле, између регулационе и грађевинске линије ка Чучук Станиној улици. Смештај контејнера може да се обезбеди и у подземној етажи, гаражи, уз обезбеђење одговорних лица која ће у доба доласка ком.возола за одвоз смећа изгурати исти помоћу аутолифта на нивоу улице ради пражњења и вратити на почетку позицију, јер ком.радницима није дозвољен улаз у објекат.

Плато величине 1.35*2.92m за два контејнера је позициониран уз регулациону линију и бочну десну границу парцеле, гледано са улице.

(Услови ЈКП "Градска чистоћа", Београд, број 5146/2, 11.04.2023.године, нема рок важења)

3.4. Услови за изградњу инфраструктуре

3.4.1. Водовод

Предметна локација припада II висинској зони водоснабдевања Београдског водоводног система.

Постојећа водоводна мрежа је ø40mm од поцинкованог материјала, у Чучук Станиној улици испред предметне локације (такође и у копији водова РГЗ-а), са којег је могуће остварити максимални прикључак ø25mm, што не одговара потребама будућег објекта. Потребно је покренути иницијативу за пројектовање и извођење уличне водоводне мреже II висинске зоне, у складу са саобраћајним и хидротехничким решењем, а према важећој планској документацији, што је у надлежности Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда. Усаглашавање динамике пројектовања и изградње објекта и пројектовања и изградње нове мреже са укидањем постојеће остаје у обавези инвеститора.

Најближа постојећа водоводна мрежа одговарајућег пречника је у улици Војводе Шупљикца ø300mm од ливеног материјала, а у Булевару краља Александра цевовод ø300mm, као и цевовод ø150mm од ДЛ материјала (према подацима из ГИС-а).

Према подацима из електронске базе корисника ЈКП БВК, Сектор продаје и наплате, Данијелова 32, на предметној адреси Чучук Станина број 5 постоји прикључак са водомером $\varnothing 20\text{mm}$ (рег.број 13374/0, бр.водомера 2533168) чији је носилац Ковачевић Миодраг. Водомер је у шахти, спој је из 1948.године. Проверити постојеће стање на терену и образложити Урбанистичким пројектом.

Урбанистичким пројектом дефинисати начин и место прикључења будућег објекта, усаглашен са саобраћајним решењем-колским приступом, паркирањем, грађевинском линијом објекта, регулационом линијом парцеле, елементима уређења-степениште, саднице... Максимални пречник прикључка са водоводне мреже $\varnothing 100\text{mm}$ је $\varnothing 80\text{mm}$. Са водоводне мреже $\varnothing 150\text{mm}$ је максимални прикључак $\varnothing 100\text{mm}$ (максимална димензија водомера $\varnothing 80\text{mm}$). Водомерни шахт за предметни објекат предвидети тако да буде несметан приступ за одржавање и читавање потрошње, ван колског приступа и места за паркирање. За различите категорије потрошње предвидети раздвојене инсталације и посебне главне водомере (за санитарну воду, за противпожарну воду-унутрашњу хидрантску мрежу и спринклер инсталације, за топлотну подстаницу).

Приложеним идејним решењем и сагледаним постојећим стањем спољних водоводних инсталација је предвиђена реконструкција шахте и постојећег прикључка, с тим да се задржава могућност измене предвиђеног у тренутку израде пројекта за грађевинску дозволу, којим ће прецизније бити одређени потребни радови.

(Услови ЈКП "Београдски водовод и канализација", Београд, број А-236/2023, 21.04.2023.године, нема рок важења)

3.4.2. Канализација

Предметна локација припада Централном градском канализационом систему, у Булбулдерском канализационом сливу, где је заступљен општи систем канализације.

У улици Чучук Станина се налази општи канал ОК250mm, који се директно укључује у колектор ОБ 70/130 – ОБ 60/110 – ОБ 90/140cm у Булевару краља Александра.

Урбанистичким пројектом дефинисати начин и место прикључења будућег објекта, а нов прикључак димензионисати на основу хидрауличног прорачуна и у складу са капацитетом уличног канала. Предвидети кратак прикључак на улични силаз са заштитном каскадом. Гранични силаз пројектовати у оквиру парцеле, доступан за одржавање и интервенцију, до 1.50m од регулационе линије, искључиво у правој линији са падом 2-6% (са каскадом од 60cm до 300cm).

Приложеним идејним решењем није угрожена постојећа шахта у оквиру парцеле и при изради пројекта за грађевинску дозволу детаљније ће бити сагледано постојеће стање спољних канализационих инсталација са одређивањем потребних радова.

(Услови ЈКП "Београдски водовод и канализација", Београд, број Д-121/2023, 06.04.2023.године, нема рок важења)

3.4.3. Електроенергетске инсталације

Електродистрибуција Србије је у издатим условима навела да је за прикључење предметног објекта неопходно оставити простор за монтажу две КПК у зиду (фасада) објекта (или наткривени део/предулаз објекта), гледано од улице и стално доступно место, тако да горња ивица КПК буде на висини од 1 - 1.30m изнад стајалишта. Поклопац КПК треба да буде у равни зида (фасаде). Од стајалишта до места увода у КПК (до заштитне „кецеље“) прикључни каблови се директно уклапају у фасаду објекта. У случају монтирања КПК на спољашњем зиду или уз фасаду објекта, енергетски каблови НН мреже се уводе у КПК кроз цеви и уводнике. На погодном месту на фасади објекта, што је могуће ближе стамбеном објекту (месту где ће се уградити ОММ), обезбедити потребан простор за уградњу једне кабловске прикључне кутије (КПК) типа ЕДБ-1. Димензије КПК и потребног простора треба да су према

Техничкој препоруци ЕПС-Дирекције за дистрибуцију електричне енергије бр.13 ТП-13, препоруке за КПК тип КПК 3*250/150. Није дозвољена монтажа мерно разводног ормана: у подрумским просторијама, на местима изложеним потресима или механичким оптерећењима (нпр: на зид иза врата која при отварању могу да ударе у орман), у нише са гасним или водоводним инсталацијама, у просторије изложене влаги, испарењима, прашини, великим променама температуре, другим чиниоцима који могу да утичу на исправан рад мерних уређаја. Вод „унутрашњег“ прикључка (веза КПК и МРО) полаже се кроз приступачне и ненасељене просторије, водећи рачуна о могућим механичким оштећењима, топлотним утицајима и присуству других инсталација (водовод, канализација, гас итд).

Опис прикључка до мерног места:

прикључак се састоји из све опреме и уређаја који су саставни део: један нисконапонски вод, две кабловске прикључне кутије и два мерно разводна ормана и њихових кабловских веза из којих је предвиђено напајање електричном енергијом објекта, укључујући и мерне уређаје. Каблом ХР 00-AS(J) 3*150+70, 1kV, од ТС10/0.4kV (рег.бр.Б-95), Војводе Шупљикца 26 до КПК коју треба уградити на предметном објекту. За потребе напајања лифтова и хидроцила предвидети посебну КПК. Прикључење на ел.енергетски систем ће бити могуће по прикључењу објекта на систем даљинског грејања.

(Услови "ЕПС Дистрибуција", Београд, број 80110, ГС, Е-1589/21, 15.04.2021.године, рок важења годину дана)

3.4.4. ТТ мрежа

Постојећи ТК објекти (ТК канализација и подземни ТК каблови) су изграђени дуж тротоара или слободних јавних површина. Приступна ТК мрежа изведена је кабловима положеним у земљани ров. Постојећи ТК објекти су у надлежности „Телеком Србија“ад, Службе за мрежне операције Београд – Југ.

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

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

Планирати прикључење предметног објекта на ТК мрежу у окну број 449. Од постојећег ТК окна број 449 потребно је планирати трасу-коридор за ТК канализацију капацитета једне PVC цеви $\varnothing 110\text{mm}$ до предметног објекта.

Планирати да се од места концентрације телекомуникационе опреме (простор предвиђен за смештај ТК опреме) обезбеди несметани пролаз кроз комплетан простор подземног нивоа, где је предвиђена концентрација опреме полагањем РЕ цеви $1 \times \varnothing 50\text{mm}$. Планирану ТК канализацију предвидети, у оквиру граница Урбанистичког пројекта.

(Услови "Телеком Србија", Београд, број 163865/2-2023, 21.04.2023.год., рок важења годину дана)

3.4.5. Грејање

Предметна локација припада грејном подручју ТО „Коњарник“ и магистрала М2. Режим рада примарне инсталације топлане: грејање – температура $120/55\text{ }^{\circ}\text{C}$, НП 25. Повезивање корисника је индиректно, преко измењивачких топлотних подстанци, без припреме потрошне топле воде.

Најближа изграђена топловодна мрежа ЈКП „Београдске електране“, у односу на предметну локацију, се налази у Чучук Станиној улици, у делу раскрснице са улицом Војводе Шупљикца, конкретно дистрибутивни топловод пречника $\varnothing 114.3/200$.

За планирани објект постоји могућност прикључења на систем даљинског грејања са постојећег дистрибутивног топловода $\varnothing 114.3/200$, након изградње планираног дистрибутивног топловода $\varnothing 114.3/200$, у складу са ПДР блока између улица Средачке, Војводе Шупљикца, Чучук Станине и Булевара краља Александра, градска општина Звездара, и изградњом прикључног топловода до места предвиђеног за подстаницу.

Од места уласка примарног топловода у комплекс, планирани топловод се може водити првом подземном етажом (подземна гаража) до места предвиђеног за топлотну подстаницу.

Прикључење објекта на топлофикациону мрежу је индиректно преко предајне подстанице у објекту, коју треба предвидети у подрумској (техничкој) етажи, у делу објекта најближе постојећем/планираном топловоду, у просторији која одговара капацитету подстанице, а у складу са Правилима о раду дистрибутивних система, где су обезбеђени прикључци за воду, струју, канализацију и несметан приступ за уношење и изношење опреме.

(Услови ЈКП "Београдске електране", Београд, број RI-26859/23, 20.04.2023.године, рок важења годину дана)

4.0. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ

4.1. Услови заштите културних добара

Према издатим условима за предузимање мера техничке заштите надлежни Завод за заштиту споменика културе града Београда констатовао је следеће:

1. Са аспекта заштите културних добара и у складу са Законом о културним добрима („Сл.гласник РС“ бр.71/94, 52/11-др.закон и 99/11-др.закон) предметни простор се налази у оквиру заштићене зоне археолошког налазишта Антички сингидунум, које је утврђено за културно добро Решењем Завода за заштиту споменика културе града Београда бр.176/8 од 30.06.1964.године;
2. Како не би дошло до уништења могућих археолошких налаза и остатака, обавеза Инвеститора је да се благовремено, а најкасније 20 радних дана пре почетка земљаних радова, обрати Заводу како би се организовао археолошки надзор. Стални археолошки надзор и заштитне археолошке интервенције обавиће стручни сарадници-археолози Завода, на захтев Инвеститора градње;
3. Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошке остатке, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и обавести Завод, као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен (члан 109.Закона о културним добрима („Сл.гласник РС“ бр.71/94, 52/11-др.закон, 99/11-др.закон, 6/20-др.закон и 35/21-др.закон), а у вези са одредбама члана 137.Закона о културном наслеђу („Сл.гласник РС“ бр.129/21));
4. Уколико се током археолошког надзора наиђе на археолошке налазе и остатке, који се не могу истражити само спровођењем заштитних археолошких интервенција, радови ће бити обустављени до добијања Дозволе за обављање сондажних археолошких ископавања, коју издаје Министарство културе и информисања (члан 112.Закона о културним добрима („Сл.гласник РС“ бр.71/94, 52/11-др.закон и 99/11-др.закон), а у вези са одредбама члана 137.Закона о културном наслеђу („Сл.гласник РС“ бр.129/21)). Археолошка ископавања ће се обављати на основу Програма ископавања, чији је саставни део Предрачун неопходних финансијских средстава;

5. Инвеститор је дужан да, по члану 110.истих Закона, обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публикување и излагање добра, до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите.
(Услови Завода за заштиту споменика културе града Београда, број 62-394/2023, 23.08.2023.године, рок важења две године)

4.1. Услови заштите животне средине

У циљу очувања квалитета животне средине на предметној локацији и непосредној околини као и минимизирања могућих негативних утицаја, како при извођењу радова на изградњи и нормалној експлоатацији тако и у случају удеса, неопходно је предвидети и предузети бројне превентивне мере.

У планску и техничку документацију треба уградити следеће мере заштите животне средине:

- Пројектну документацију ускладити са степеном сеизмичности терена;
- Предвидети да се градилиште огради класичним металним таблама како би се смањило разношење прашине током извођења земљаних радова радова;
- Електро инсталације и другу електро опрему на деловима где постоји опасност од настанка пожара пројектовати у "С", а на деловима где постоји опасност од експлозије у "Ех" изведби;
- Пројектом противпожарне заштите предвидети уређаје за даљинску сигнализацију настанка пожара и одговарајућу опрему и уређаје за гашење иницијалних пожара;
- Предвидети одлагање чврстог отпада, који нема карактер опасног отпада, у контејнере лоциране у непосредном окружењу
- Обезбедити ефикасно одвођење атмосферских и дренажних вода са свих површина разматране локације како би се онемогућило њихово неконтролисано разливање по околном терену;
- Обезбедити инфраструктурну опремљеност локације, посебно ону која се односи водоснабдевање и евакуацију отпадних вода прикључењем на водоводну канализациону мрежу;
- Неопходно је раздвојити атмосферске и друге отпадне воде;
- Бетонирати или асфалтирати све манипулативне површине, а зелене површине плански уредити;

4.2. Услови заштите од елементарних непогода

Објект мора бити категорисан и реализован са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Сл.лист СФРЈ“ број 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90), а за оцену сеизмичности терена је меродавна Сеизмолошка карта из 1987.године и Карта сеизмичног хазарда Р Србије из 1998.године. такође, објект реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Сл. лист СРЈ", бр.11/96).

4.3. Услови заштите од пожара

Објект мора бити реализован у складу са Законом о заштити пожара ("Сл. Гласник РС" број 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18-др.закон), као и свим важећим правилницима, прописима и нормама из области заштите од пожара.

5.0. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

Овај Урбанистички пројекат је урађен у складу чланом 60. - 64. Закона о планирању и изградњи ("Сл. Гласник РС 72/09, 81/09, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 54/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14,83/18, 31/2019, 37/2019-и др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и важећим планским документима и представља основ за издавање Локацијских услова у складу са чланом 53а. Закона о планирању и изградњи ("Сл. Гласник РС 72/09, 81/09, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 54/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14,83/18, 31/2019, 37/2019-и др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23).

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
изградње стамбеног објекта на ГП1,
кп 6983 КО Звездара,
ул. Чучук Станина бр. 5, општина Звездара, Београд,
ради усклађивања урбанистичких параметара
са ПГР-ом Београд

инвеститор: **„МАКСПРО“ доо Београд**
ул. Стевана Марковића 8, Земун

обрађивач
урбанистичког дела: **„Page Consortium“ доо Београд**
улица Смиљанићева број 4

тим обрађивача:
Одговорни урбаниста:
Сарадници:

Марјана Стругар диа
Ђурађ Васић маст.инж.арх.
Александар Јовановић маст.инж.арх.

обрађивач
пројектантског дела: **Милица Јовановић-Поповић ПР**
ул. Цара Уроша број 10, Београд

тим обрађивача:
Одговорни пројектант:
Сарадници:

Милица Јовановић-Поповић диа