



consult

IBM consult DOO,  
Subotička 23/2  
11 000 Belgrade, Serbia,  
Web: [www.ibmconsult.rs](http://www.ibmconsult.rs)

## УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

За изградњу стамбеног објекта спратности Су+П+3+ПС  
у улици Капетана Милоша Жүнића бб, на К.П. 1649/1,  
КО Миријево, општина Звездара, Београд



Новембар 2020.

## УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

За изградњу  
стамбеног објекта спратности Су+П+З+ПС у улици Капетана Милоша Жунића бб, на К.П.  
1649/1, КО Миријево, општина Звездара, Београд

ПРОЈЕКАТ БР: УП - 08 /2020

ИНВЕСТИТОР: "Оаза М" д.о.о. Београд  
ул. Миријевско брдо бр. 52т, 11060, Београд

ОБРАЂИВАЧ: „IBM CONSULT“, доо  
Суботичка 23/2, Београд

ОБРАЂИВАЧ  
ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА: „MS DESIGN PRO“ студио за архитектуру и дизајн,  
ул. Др Драгослава Поповића бр. 14, Београд

ГЕОДЕТСКА ПОДЛОГА: „ГЕО ТИМ“ из Београда  
УЛ. учитеља Милоша Јанковића 10

ОДГ. УРБАНИСТА: Ивана Станојевић, дипл.инг.арх.  
Број лиценце: 200 1116 09

ОДГ. ПРОЈЕКАНТ  
архитектуре, водовода и  
канализације: Микана Савић, дипл.инг.арх.  
Број лиценце: 300 K837 11

ДИРЕКТОР  
„IBM CONSULT“-а: Милош Јовановић

ДАТУМ: 23.11.2020. Београд

## САДРЖАЈ

- Извод из решења о регистрацији делатности предузећа
- Решење о одређивању одговорног урбанисте
- Изјава одговорног урбанисте
- Лиценца одговорног урбанисте

### 1 ОПШТИ ДЕО

- 1.1. Повод и циљ израде Урбанистичког пројекта
- 1.2. Правни основ и плански основ
- 1.3. Граница и обухват Урбанистичког пројекта
- 1.4. Подаци о локацији - постојеће стање
- 1.5. Намена површина

### 2 УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПРОСТОРА

- 2.1. Правила за формирање грађевинских парцела на осталом земљишту
- 2.2. Намена објекта
- 2.3. Хоризонтална и вертикална регулација
- 2.4. Урбанистички параметри
- 2.5. Архитектонско обликовање и материјализација
- 2.6. Услови за изградњу саобраћајних површина

### 3 УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

- 3.1. Водоводна мрежа
- 3.2. Канализациона мрежа
- 3.3. Електроенергетска мрежа
- 3.4. ТК Мрежа
- 3.5. Инсталације грејања

### 4. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЈАВНИХ, СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

### 5. УСЛОВИ ГРАДСКЕ ЧИСТОЋЕ

### 6. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ

### 7. УСЛОВИ ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ИНВАЛИДНИХ ЛИЦА

### 8. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

- 8.1. Смернице За Спровођење
- 8.2. Фазност реализације

### ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

- |     |  |       |
|-----|--|-------|
| 01. | Извод из ПГР-а са границом обухвата Урбанистичког пројекта     |       |
| 02. | Катастарско-топографски план са Граница Урбанистичког пројекта | 1:500 |
| 03. | Анализа окружења и волуметрија                                 |       |
| 04. | План регулације и нивелације са основом подрума                | 1:500 |
| 05. | План регулације и нивелације са основом приземља               | 1:500 |
| 06. | План регулације и нивелације са основом кровних равни          | 1:500 |
| 07. | План прикључења на техничку инфраструктуру - Синхрон план      | 1:500 |


## ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА

## ДОКУМЕНТАЦИЈА

01. Информација о локацији IX-12 број 350.1-5635/2019 од 16.10. 2019.
02. Катастарско-топографски план за к.п. 1649/1 КО Миријево, израђен од стране агенције за консалтинг, пројектовање и геодетске послове „ГЕО ТИМ“, Београд, октобар 2020.године
03. Копија плана за к.п.1649/1 КО Миријево, РГЗ СКН бр. 953-230-6412/2020,од 12.08.2020.год.
04. Катастар подземних инсталација и водова
05. Услови водовода ЈКП „Београдски водовод и канализација“, бр. А/719 од 09.09.2020.год.
06. Услови канализације ЈКП „Београдски водовод и канализација“, бр. Г/391 од 23.09.2020.год
07. Технички услови “ЕПС Дистрибуција” , бр. 80110-0802-246210/1-2020 од 16.09.2020.год.
08. Услови Телеком Србија, бр. 2762501-2020 од 08.09.2020.године.
09. Услови ЈКП „Зеленило-Београд“, бр. 18012/1 од 03.09.2020.године.
10. Услови ЈКП „Градска чистоћа“, бр. 13535 од 02.09.2020.године.
11. Мишљење секретаријата за саобраћај IV – 08 Бр. 344.6 - 168/2020 од 09.10.2020.године

## ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

## Извод из решења о регистрацији делатности предузећа

	 8000042211046	ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА		Република Србија Агенција за привредне регистре
---	--	--	--	--

## ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК

Матични / Регистарски број 20549521

## СТАТУС

Статус привредног субјекта Активно привредно друштво

## ПРАВНА ФОРМА

Правна форма Друштво са ограниченом одговорношћу

## ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име DRUŠTVO ZA KONSALTING, TRGOVINU, TURIZAM I USLUGE  
IBM CONSULT DOO BEOGRAD (ZVEZDARA)

Скраћено пословно име IBM CONSULT DOO BEOGRAD

## ПОДАЦИ О АДРЕСАМА

## Адреса седишта

Општина Београд-Звездара

Место Београд-Звездара

Улица Суботичка

Број и слово 23

Спрат, број стана и слово / 2 /

## ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ

## Подаци оснивања

Датум оснивања 23. јун 2009

## Време трајања

Време трајања привредног субјекта Неограничено

## Претежна делатност

Шифра делатности 7111

Назив делатности Архитектонска делатност

## Остали идентификациони подаци

Порески Идентификациони Број (ПИБ) 106177043

РЗЗО Број 4000065252

Дана 07.04.2016. године у 14:11:59 часова

Страна 1 од 3

**Подаци од значаја за правни промет**  
**Текући рачуни**

205-149738-81

**Подаци о статуту / оснивачком акту**

Не постоји обавеза овере измена оснивачког акта

Датум важећег статута

Датум важећег оснивачког акта

**Законски (статутарни) заступници****Физичка лица**

1. Име	Милош	Презиме	Јовановић
ЈМБГ	1106978781027		
Функција	Директор		
Ограничење супотписом	не постоји ограничење супотписом		

**Чланови / Сувласници****Подаци о члану**

Име и презиме Ивана Станојевић

ЈМБГ 0705978786018

**Подаци о капиталу****Новчани**

износ

датум

Уписан: 166,66 EUR

износ

датум

Уплаћен: 83,33 EUR, у противвредности од 7.849,68 RSD

4. јун 2009

износ(%)

Сувласништво удела од 33,33000

**Подаци о члану**

Име и презиме Бојан Станојевић

ЈМБГ 1010974710349

**Подаци о капиталу**

Дана 07.04.2016. године у 14:11:59 часова

Страна 2 од 3

<b>Новчани</b>	
износ	датум
Уписан: 166,66 EUR	
износ	датум
Уплаћен: 83,33 EUR, у противвредности од 7.849,68 RSD	4. јун 2009
износ(%)	
Сувласништво удела од	33,33000
<b>Подаци о члану</b>	
Име и презиме	Милош Јовановић
ЈМБГ	1106978781027
<b>Подаци о капиталу</b>	
<b>Новчани</b>	
износ	датум
Уписан: 166,66 EUR	
износ	датум
Уплаћен: 250,00 EUR, у противвредности од 23.549,98 RSD	4. јун 2009
износ(%)	
Сувласништво удела од	33,33000
<b>Основни капитал друштва</b>	
<b>Новчани</b>	
износ	датум
Уписан: 500,00 EUR	
износ	датум
Уплаћен: 250,00 EUR, у противвредности од 23.549,98 RSD	4. јун 2009



Регистратор Миладин Маглов

Дана 07.04.2016. године у 14:11:59 часова

Страна 3 од 3

**Решење о одређивању одговорног урбанисте за израду урбанистичког пројекта**

На основу члана 128а. 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, 83/2018, 31/2019, 37/2019 и бр.9/20) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Службени гласник РС", бр. 23/2015.) као:

**ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА**

за израду: **УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА за изградњу стамбеног објекта спратности Су+П+З+ПС у улици Капетана Милоша Жунића бб, на К.П. 1649/1, КО Миријево, општина Звездара, Београд, одређује се:**

**Ивана Станојевић дипл.инж.арх.**

**бр. лиценце 200 1116 09**

Одговорно лице / заступник: Милош Јовановић

Печат: Потпис:

Место и датум: Београд, новембар 2020.године



**Изјава одговорног урбанисте о примени прописа**

На основу Решења о именовању Одговорног урбанисте бр. УП-08/2020 као Одговорни урбаниста дајем:

**ИЗЈАВУ**

Да сам се при изради техничке документације за предметни пројекат у свему придржавала одредаба:

- 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, 83/2018, 31/2019, 37/2019 и бр.9/20);
- 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);

**Одговорни урбаниста:**

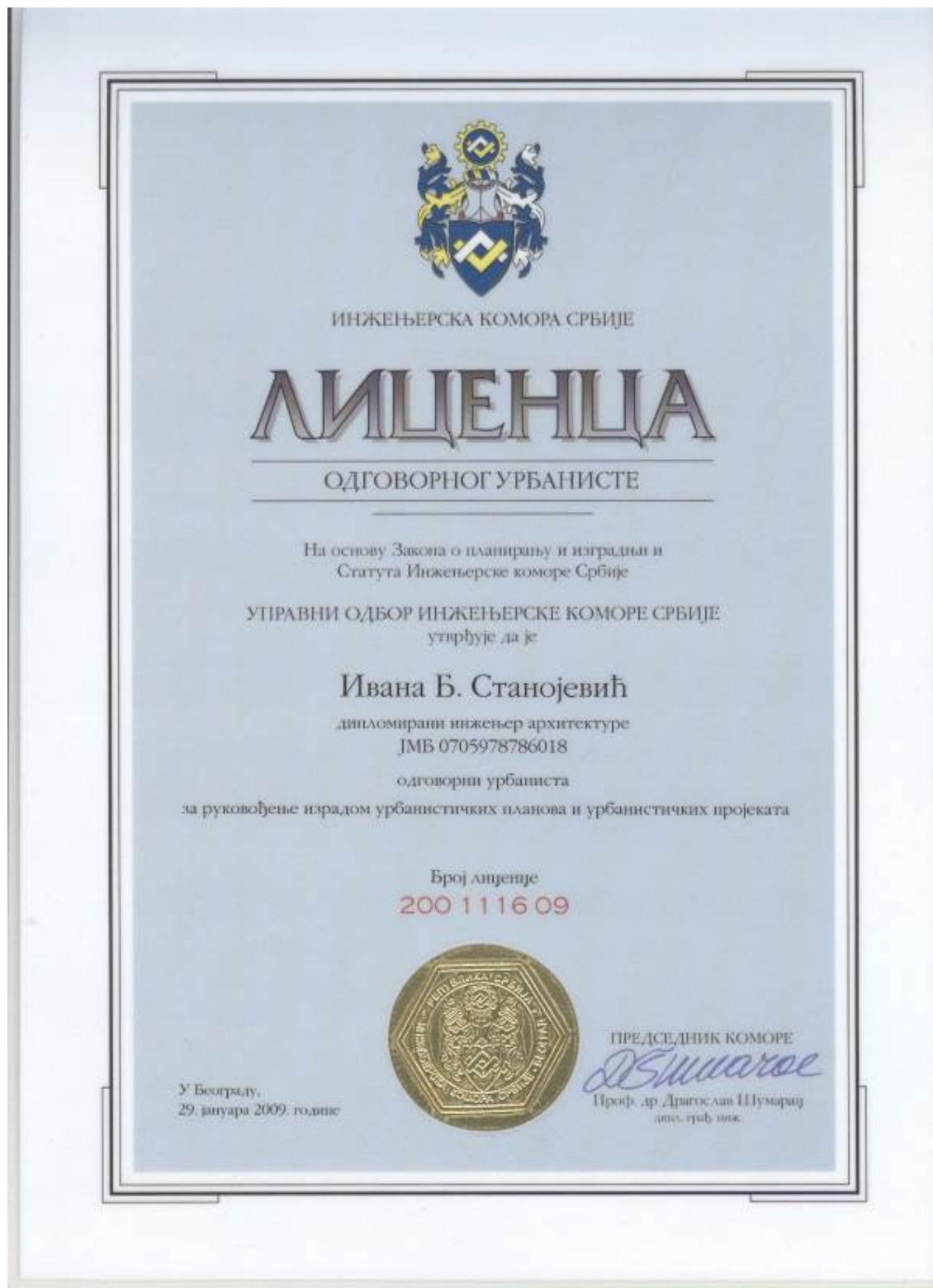
**Ивана Станојевић, бр. лиценце 200 1116 09**

Печат:

Потпис:

Место и датум:

Београд, новембар 2020.године

**Лиценца одговорног пројектанта са потврдом**

Број: 02-12/399790  
Београд, 15.12.2020. године



На основу члана 14. Статута Инжењерске коморе Србије  
("СГ РС", бр. 36/19) а на лични захтев члана Коморе,  
Инжењерска комора Србије издаје

## ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Ивана Б. Станојевић, дипл. инж. арх.  
лиценца број

**200 1116 09**

за

**одговорног урбанисту за руковођење израдом урбанистичких  
планова и урбанистичких пројеката**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио  
обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 23.11.2021.  
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске  
коморе Србије



Председница Инжењерске коморе Србије

*Марица М.*  
Марица Мијајловић, дипл. инж. арх.

## ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

### 1 ОПШТИ ДЕО

На основу чланова 60-63. Закона о планирању и изградњи ( „ Службени гласник РС ” бр. 72/09, 81/09, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 54/13, 98/13, 132/14, 145/14 и 83/18, 31/19, 37/19 и 9/2020), а у складу са Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд целине I-XIX („Сл. лист града Београда“, бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17) - у даљем тексту ПГР, Предузеће „ IBM Consult ” д.о.о. из Београда предлаже Урбанистички пројекат за урбанистичко архитектонску разраду локације за изградњу стамбеног објекта **за локацију на којој је предвиђена непосредна примена ПГР уз обавезну израду урбанистичког пројекта.**<sup>1</sup>

#### 1.1. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Изради предметног урбанистичког пројекта приступило се на захтев инвеститора "Оаза М" д.о.о. ул. Миријевско брдо бр.52т, Београд, за потребе изградње стамбеног објекта на катастарској парцели бр. 1649/1 КО Миријево у улици Капетана Милоша Жуњића бб у Београду у складу са Информацијом о локацији бр. IX-12 број 350.1-5635/2019 од 16.10. 2019. која је издата од стране Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове.

Планом Генералне Регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд целине I-XIX („Сл.лист града Београда“, бр. 20/16) на предметној локацији предвиђена је обавезна израда Урбанистичког пројекта у циљу урбанистичко архитектонске разраде локације, провере могућности изградње, капацитета и будућих прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру.

Овим пројектом створиће се урбанистичко - технички основ за изградњу будућег објекта према приложеном идејном решењу на катастарској парцели 1649/1 Ко Миријево.

#### 1.2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

**Правни основ за израду урбанистичког пројекта садржан је:**

у члановима 60-64, Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС” бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014 и 145/2014 83/2018, 31/2019, 37/2019 и 09/2020)

**Садржај УПа дефинисан је:**

- Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл.гласник РС“ број 32/19).

**Плански основ представља:**

- 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) - у даљем тексту ПГР

<sup>1</sup> Преузето из 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.) - поглавље спровођење

### 1.3. ГРАНИЦА И ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Граница урбанистичког пројекта дефинисана је границом предметне катастарске парцеле и регулационом линијом улице капетана Милоша Жуњића, која се поклапа са границом предметне к.п. 1649/1 КО Миријево, укупне површине 4.021,00м<sup>2</sup>.

Граница Урбанистичког пројекта посебно је приказана на графичком прилогу бр.02, „Катастарско-топографски план са Границом Урбанистичког пројекта“ у Р=1:500.

### 1.4. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ - ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Предметна локација припада територији насеља Миријево. Миријево обухвата првобитно сеоско насеље Миријево и новоизграђена стамбена целина Миријево. Оба дела ове стамбене целине, налазе се на полукружним рашчлањеним падинама хидрографске целине Миријевског потока, окружене узвишењима Звездаре, Зеленог и Стојчиног брда.

Стамбена целина Миријево је планирана и изграђена у више типолошки различитих стамбених подцелина, условљених тешком конфигурацијом и инжњерско-геолошким карактеристикама терена.

Део постојећег ткива чини велики број објеката непланске стамбене изградње, реализован на геолошки нестабилним теренима. Приоритети за реализацију у овој целини су санација клизишта, побољшање интерне уличне мреже и приступачности у односу на друге делове града.

Велики број неплански изграђених објеката планиран је за трансформацију у површине за породичне објекте са одговарајућом саобраћајном и инфраструктурном мрежом, уз заокруживање површина у истом типу нове изградње.

Постојећи центар насеља, недовољног капацитета, садржаја и обликовне целовитости треба допунити планираним комерцијалним садржајима. Јединственим партерним решењем треба повезати ове садржаје тако да се унапреди њихова амбијентална улога центра, колико је то могуће. Остали садржаји центра који сада недостају планирани су у дисперзији због просторне ограничености постојећег центра, али и због боље приступачности корисницима.

Предметна парцела налази се једним малим делом у заштитној зони далековода. Заштитни појас је ширине 30м и обележен је на свим графичким прилозима. Ово ограничење условљава будућу изградњу и на суседним парцелама које су неизграђене.

Анализа постојећег стања са учртаним будућим зонама градње на суседним парцелама приказана је на графичком прилогу бр. 03. *Анализа окружења*.

Терен предметне парцеле је у значајном нагибу:

- у правцу југоисток-југозапад, дуж фронта парцеле : од коте 216,04 м.н.в. до коте 212,79 м.н.в.
- у правцу североисток-северозапад, дуж задње границе парцеле: од коте 212,69 м.н.в. до коте 210,46 м.н.в.
- у правцу југоисток-североисток, дуж предметне бочне границе парцеле: од коте 216,04 м.н.в. до коте 212,69 м.н.в.
- у правцу југозапад-северозапад, дуж предметне бочне парцеле: од коте 212,79 м.н.в. до коте 210,46 м.н.в.

### 1.5. НАМЕНА ПОВРШИНА

Локација према ПГР-у припада **ЦЕЛИНИ XVIII – Миријево**, Мали мокри луг, Велики мокри луг – **18.С6.1, У ЗОНИ ТРАНСФОРМАЦИЈЕ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ДЕЛИМИЧНО ФОРМИРАНИМ**

**ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ**, у површинама за спровођење непосредном примене правила грађења.

Нова изградња на појединачним парцелама подразумева изградњу стамбених простора. У овој зони максимална висина венца објекта је до 15.0м а максимална висина слемена је 18.5м, оријентационе спратности П+З+Пк/Пс.

На кат. парц. бр. 1649/1 К.О. Миријево, која је уједно и грађевинска парцела, површине 4.021,00м<sup>2</sup>, предвиђена је изградња слободностојећег вишепородичног стамбеног објекта, спратности Су+П+З+Пс, функционално организован у две независне целине, односно 2 засебна улаза (Л1 и Л2) и две засебне гараже, са пројектованих укупно 130 стамбених јединица и 143 ПМ.

Објекат се састоји из подрума у којем су смештене две средње гараже са свим неопходним техничким просторијама. Гараже су укопане максимално до 0,90 метара са бочне источне стране, док су са бочне западне стране у нивоу терена.

Надземне етаже намењене су искључиво становању. Већина стамбених јединица су типске, оријентисане ка улици, дворишту и бочним суседима.

У приземљу је смештено укупно 26 стамбених јединица са по 13 станова у сваком улазу. Поред тога за сваки улаз пројектован је улазни део са ветробраном, лифтовима, степенишним простором и главни ходник- комуникација.

Укупан број пројектом остварених паркинг места је 143. – у свему у складу са планским основом - ПЛАНОМ ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ грађевинског подручја јединице локалне самоуправе - Град Београд /целине I-XIX/ ("Сл.лист града Београда" бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17).

Веза гараже и стамбеног дела је преко степенишног простора и лифта, а на улазу у гаражу из комуникација је проветравани предпростор са надпритиском ваздуха (тзв.тампон зона).

Спратови објекта урађени су као типски спратови, при чему је на свакој етажи смештено по такође 13 стамбених јединица. На спратним етажама се понавља иста функционална организација, само без улазног дела- ветробрана.

Етажа повученог спрата прати исту организацију где се само крајњи станови, једино на месту повлачења фасадне равни разликују у односу на типске станове.

Изнад повученог спрата планира се кров врло благог нагиба од око 4° (7%), покривен одговарајућим кровним покривачем од лима. У зони повлачења последње етаже за 1,5 метара, на оба улаза- ламеле формира се проходна кровна тераса. Излаз на кров је из степенишног простора, преко отвора у плочи и крову.

Објекат је организован тако да се може изводити фазно, по улазима јер је дилатацијом подељен на две једнаке половине, које су постављене у „огледалу“.

Конфигурација терена као и димензије и облик саме парцеле, условили су позиције пешачких и колских приступа парцели и самом објекту као и нивелисање терена у оквиру саме парцеле. Изградњом новог објекта на предметној парцели суседне парцеле нити објекти на њима нису угрожени нити девастирани. Нивелација терена и поставка објекта су потпуно уклопљени у контекст и окружење.

## **2 УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПРОСТОРА**

### **2.1. ПРАВИЛА ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА НА ОСТАЛОМ ЗЕМЉИШТУ**

Предметна катастарска парцела представља грађевинску парцелу. Грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела која испуњава услове дефинисане општим правилима парцелације и препарцелације дефинисаним у поглављу 2.1 Правила за уређење простора у ПГР, односно нова грађевинска парцела која мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 12.0 m и минималну површину 400m<sup>2</sup>.

Предметним урбанистичким пројектом није предвиђена даља парцелација нити препарцелација предметне катастарске парцеле, односно предметна К.П.1649/1 КО Миријево уједно представља и грађевинску парцелу ГП01 укупне површине 4.021,00m<sup>2</sup> са укупном ширином фронта од око 29,4m.

### **2.1. НАМЕНА ОБЈЕКТА**

На предметној локацији предвиђена је изградња слободностојећег, правоугаоног стамбеног објекта кубичне форма са повлачењем последње етажне, укупне спратности Су+П+3+Пс. Волумен објекта је усклађен са планским документом и будућим изгледом насеља који ће чинити једну амбијенталну целину. Све веће фасадне површине су предвиђене од беле боје.

Објекта се састоји из две независне целине, 2 засебна улаза - Л1 и Л2 са укупно 130 стамбених јединица и две засебне средње гараже.

Подземна етажа објекта чини гаражу која обезбеђује 100ПМ ма следећи начин:

У гаражи улаза број 1 предвиђено је 54 паркинг места: од тога 52 по принципу двоструких платформи за паркирање („single“ и „double unit“ независни систем- Wohr parklift 340-155/150) и 2 паркинг места димензија 3,7m x 5,4m за особе са инвалидитетом (паркинг места бр. 53 и бр.54). Додатна 2 паркинг места обезбеђена су ван гараже, али у оквиру габарита објекта приступом са интерне саобраћајнице (паркинг места бр. 97 и бр.98) што у оквиру улаза бр.1 чини укупно 56 паркинг места.

У гаражи улаза број 2 предвиђено је 42 паркинг места: од тога 32 паркинг места по принципу двоструких платформи за паркирање („single“ и „double unit“ независни систем- Wohr parklift 340-155/150), 10 паркинг места у нивоу стандарних димензија од којих су 2 паркинг места димензија 3,7m x 5,4m за особе са инвалидитетом. Додатна 2 паркинг места обезбеђена су ван гараже, али у оквиру габарита објекта приступом са интерне саобраћајнице, што у оквиру улаза бр. 2 чини укупно 44 паркинг места.

У оквиру парцеле на отвореним површинама дуж интерне саобраћајнице предвиђено је додатних 30 паркинг места са подужним паркирањем, од тога 10 уз објекат- гаражу и 20 уз бочну границу парцеле, при чему су сва паркинг места минималних димензија 2x5,5m или већих. У задњем делу парцеле на истој коти (212.00 м.н.в.) предвиђен је плато са управним паркирањем за 13 возила од чега су 4 предвиђена за особе са инвалидитетом (дупла паркинг места 5,9m x 5,0m), док је преосталих 9 стандардних са управним паркирањем (димензија 2,5x5,0m). Паркирање на парцели није планирано на паркинг системима.



У надземном делу, објекат је подељен у 2 улаза са укупно 130 стамбених јединица и то:

Етажа	Улаз 1	Улаз 2
Сутерен	-	-
Приземље	13 станова ( 2 гарсоњера + 9 двособних + 2 трособна)	13 станова ( 2 гарсоњера + 9 двособних + 2 трособна)
1. спрат	13 станова (1 гарсоњера+10 двособних+2 трособна)	13 станова (1 гарсоњера+10 двособних+2 трособна)
2. спрат	13 станова (1 гарсоњера+10 двособних+2 трособна)	13 станова (1 гарсоњера+10 двособних+2 трособна)
3. спрат	13 станова (1 гарсоњера+10 двособних+2 трособна)	13 станова (1 гарсоњера+10 двособних+2 трособна)
Повучени спрат	13 станова (3 гарсоњера + 6 двособних + 4 трособна)	13 станова (3 гарсоњера + 6 двособних + 4 трособна)
Укупно	65 стамбених јединца	65 стамбених јединца

У објекат се споља улази са нивоа приземља, преко ветробранских простора одговарајућих димензија и површине. Из гаража, доступни су улази у сваки део стамбеног објекта, преко тампон простора са објекта вентилацијом, одговарајућих димензија и површине. Поменути улази у стамбене ламеле уједно представљају и евакуциони излазе из подземне гараже, најкраћим путем из објекта напоље.

Веза подрума са надземним етажама и свим етажама међусобно, остварена је вертикалним (лифтови и степеништа – прописаних капацитета / димензија) и хоризонталним комуникацијама (ходницима прописаних димензија).

## 2.2. ХОРИЗОНТАЛНА И ВЕРТИКАЛНА РЕГУЛАЦИЈА

### Хоризонтална регулација

Објекат је постављен на парцели у складу са важећим Планским основом који дефинише:

- **грађевинска линија је од регулационе линије удаљена 5.0м** - Фронтални део објекта је постављен на грађевинску линију.
- **граница грађења је:**
  - **мин. 1/5 висине објекта** – у односу на бочне границе к.п., без отвора на фасади или са отворима помоћних просторија (парапет отвора 1.60м).
  - **мин. 1/3 висине објекта** – у односу на бочну границу према суседним к.п.1651 и к.п.1650 објекат је постављен на граници грађења која је удаљена око 6,0м – 6,46, док је у односу на границу другог суседа, у односу на к.п.1648/1 објекат повучен од 9,60м-9,85м.
  - **1/2 висине објекта** – у односу на задњу границу к.п. - пројектом је предвиђено удаљење од минимум 26,5м.
  - **Заштитна зона далековода мин. 15м обострано од осе постојећег далековода** - идејним решењем у делу парцеле који улази у заштитну зону далековода предвиђено је само паркирање на парцели.
  - **1/2 висине вишег објекта од бочних суседних објеката** - суседне парцеле са којима се предметна грађевинска парцела граничи су неизграђене, при чему су парцеле број 1650/1 и број 1651 КО Миријево предвиђене као зона шума, без могућности изградње, док је у односу на другог суседа, према к.п. 1648/1 зона градње постављена тако да испуњава услов за изградњу будућег објекта на суседној парцели који припада истој зони према Плану.



Поред главног објекта, на парцели се не планира изградња других објеката.

#### **Приступи, паркирање и слободне површине**

Колски и пешачки приступ парцели оствариће се из улице Капетана Милоша Жуњића и то:

Колски улаз на интерну саобраћајницу испред гараже у југозападном делу фронта посредством негрејане рампе нагиба 12% са коте 212,75 м.н.в. на коту 212.00 м.н.в. дужине 6,25 метара. Саобраћајницом ширине 5,5 метара формираном дуж целе претежно западне стране објекта приступа се улазима у гараже чији је под постављен на истој коти 212.00 м.н.в. (релативна кота - 3,60).

Пешачки приступ парцели је у југосточном делу парцеле, на завршетку улице где се потом пешачким поплочаним платоом који је постављен између претежно источне стране објекта и бочне границе парцеле на коти 215.45 м.н.в. (релативна кота -0.215) приступа у улаз бр. 1 а потом у улаз број 2. Пешачки приступ је ширине 1,5 метара. Раван кров изнад гараже је насут земљом и партерно уређен, као плато ширине 5,9 метара (у ширини габарита подземне гараже).

Улазак противпожарних возила у сутерен није предвиђен.

Простори и површине за кретање и стационирање возила опремљени су одговарајућом саобраћајном сигнализацијом и опремом која омогућава безбедно кретање и стационирање возила.

Према нормативима од 1.1 п.м/ 1 стан паркирање возила је у целости решено на парцели. Укупан број пројектом остварених паркинг места на грађ.парцели је 143.

#### **Нивелисање терена парцеле и одређивање коте приземља објекта**

Управо оваква конфигурација терена, као и димензија и облик саме парцеле, условили су позиције пешачких и колских приступа парцели и објекту, као и нивелисање терена у оквиру парцеле. На катастарским парцелама са којима се граничи, нема изграђених објеката. Изградњом будућег објекта на суседној парцели објекти неће бити угрожени нити девастирани. Нивелација терена и сам објекат потпуно су уклопљени у контекст и окружење.

#### **Одређивање нулте коте и коте приземља**

Узимајући у обзир смернице из Плана генералне регулације, тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта у равни фасадног платна представља нулту коту. Предметним урбанистичким пројектом утврђена је :

- **Нулта кота је -1.60м / 214.00 мнв**
- Пешачки приступ и приступ особама са посебним потребама /инвалидитетом омогућен је из улице Милоша Жуњића на коти - **0.60м / 215.00 мнв.**
- Улаз у објекат Л1 и Л2 решени су преко поплочаног платоа који је постављен између претежно источне стране објекта и бочне границе парцеле и представља **коту приступа** дефинисану на **±0.00м / 215.60 мнв.**
- Колски приступ гаражи је преко рампе која почиње са коте **-2.85м / 212.75 мнв.**

Планом Генералне Регулације предвиђено је да кота приземља планираних објеката може бити максимум 1,6м виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте. У складу са планским одредбама, идејним решењем приземље са стамбеним јединицама пројектовано је:

- **Приземље** објекта је на коти:
  - **± 0.00 / 215.60 мнв - СТАМБЕНЕ ЈЕДИНИЦЕ**

#### **ВИСИНА ОБЈЕКТА:**

- Пројектована висина венца уличног дела објекта је +14.30 у односу на нулту коту (апсолута кота 228.30 мнм) и представља висину објекта. Према задњој и бочној граници парцеле висина објекта је 15.00м (апсолута кота 227.20 мнм). Максимална дозвољена висина венца је 15.00м.
- Пројектована висина слемена уличног дела објекта је +16.50м у односу на нулту коту (апсолутна кота 230.50 мнв). Максимална дозвољена висина слемена је 18.50м.
- Планирана спратност објекта је **Су+П+З+Пс.**

Објекат је слободностојећи, правоугаоног облика. Изнад правилне основе развија се кубична форма објекта са повлачењем последње етаже. Волумен објекта је усклађен са планским документом и будућим изгледом насеља који ће чинити једну амбијенталну целину. Све веће фасадне површине су предвиђене од беле боје.

Ради естетске усклађености објекта пројектован је кров благог нагиба замаскираног кровним венцем. Висина кровног венца износи 80см, у циљу визуелног наглашавања основне фасадне равни и сакривања кровне равни. Није предвиђено формирање препуста на спратовима објекта. Положај објекта приказан је у графичким прилозима *бр. 05 План регулације и нивелације са основом приземља.*

### **2.3. УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ**

Према План Генералне Регулације Грађевинског Подручја Седишта Јединице Локалне Самоуправе – Град Београд (ЦЕЛИНЕ I – XIX) („Сл. Лист града Београда“ бр. 20/16) катастарске парцеле се налазе у зони **површине осталих намена – трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање 18.С6.1.** за које су предвиђена следећа правила грађења:

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ТРАНСФОРМАЦИЈЕ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ДЕЛИМИЧНО ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ 18.С6.1	
основна намена површина	<ul style="list-style-type: none"> <li>• вишепородично становање</li> </ul>
компатибилност намене	<ul style="list-style-type: none"> <li>• са вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине, администрације и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку, као и остале намене у складу са Табелом „Компатибилност намена“ у поглављу 5. Планирана намена површина, тачка 5.1.</li> <li>• на парцели се може градити и само вишеспратна колективна гаража</li> <li>• на појединачним парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина</li> <li>• општа правила и параметри за све намене у зони су исти</li> </ul>

број објеката на парцели	<ul style="list-style-type: none"> <li>На парцели се може градити и више објеката у оквиру дозвољених параметара и поштујући правила за растојања између објеката.</li> </ul>
услови за формирање грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела која испуњава услове дефинисане општим правилима парцелације и препарцелације дефинисаним у поглављу 2.1 Правила за уређење простора</li> <li>нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину 12.0 m и минималну површину 400 m<sup>2</sup></li> <li>дозвољено је одступање 10% од минималне површине грађевинске парцеле уколико се део катастарске парцеле одузима за формирање јавне саобраћајне површине</li> <li>изузетно приступ јавној саобраћајној површини може бити посредно, преко приступног пута колско-пешачке стазе за једносмерни приступ минималне ширине 4.5m и за двосмерни приступ минимално 6.0m (уколико је слеп са окретницом).</li> <li>за грађевинске парцеле, које приступ јавној саобраћајној површини остварују посредно преко приступног пута, ширина фронта парцеле је минимално ширина приступног пута</li> </ul>
индекс заузетости парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>У зони 18.С6.1, максимални индекс заузетости на парцели је 40%</li> </ul>
висина објекта	<ul style="list-style-type: none"> <li>У зони 18.С6.1, максимална висина венца објекта је до 15.0 m (максимална висина слемена је 18.5m), што дефинише оријентациону планирану спратност П+З+Пк/Пс.</li> </ul>
заштита културног наслеђа	<ul style="list-style-type: none"> <li>У заштићеним целинама и зонама, висина венца и архитектонско обликовање објекта се одређује у складу са условима надлежне институције за заштиту споменика културе</li> </ul>
изградња нових објеката и положај објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> <li>објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама. Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и према бочним и задњом граници парцеле.</li> <li>Објекат, према положају на парцели може бити слободностојећи, једнострано или двострано узидани на бочну границу парцеле уколико на предметној или суседној парцели постоји узидан објекат. Слободностојећи објекти се могу градити на парцелама ширине фронта већег или једнаког 12.0m.</li> <li>У односу на регулациону линију грађевинска линија је удаљена 5.0m</li> <li>За грађевинске парцеле, које приступ јавној саобраћајној површини остварују посредно преко приступног пута, као минимално удаљење у односу на границу грађевинске парцеле приступног пута, примењује се правило за удаљење од бочне границе парцеле.</li> <li>За грађевинске парцеле, које се налазе у заштитној зони далековода, примењују се правила за положај објекта у складу са поглављем 3.2.4 Електроенергетска мрежа и објекти.</li> <li>Грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са бочним и задњом границом парцеле, а према регулацији се поклапа са надземном грађевинском линијом</li> </ul>

растојање од бочне границе парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>Уколико је објекат или део објекта повучен од бочне границе парцеле,</li> <li>Минимално растојање објекта без отвора или са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6m) од бочних граница парцеле у овој зони је 1/5 висине објекта,</li> <li>Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 1/3 висине објекта.</li> </ul>
растојање објекта од бочног суседног објекта	<ul style="list-style-type: none"> <li>Минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6 m) од бочног суседног објекта у овој зони је 1/3 висине вишег објекта,</li> <li>Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочног суседног објекта у овој зони је 1/2 висине вишег објекта</li> <li>Међусобно растојање стамбених објеката (или више трактова једног објекта), на истој грађевинској парцели, може се применити 2/3 висине објекта и дозвољено је планирање стамбених просторија (тумачење правила грађења Урбанистичког завода Београд )</li> </ul>
осветљавање помоћних просторија - светларници	<ul style="list-style-type: none"> <li>На калканским зидовима према суседима није дозвољено отварати прозоре.</li> <li>За потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија у стану (гардеробе, кухиње, санитарни чворови и сл.) или заједничког степеништа у објекту дозвољава се формирање светларника. На новој згради потребно је поштовати положај и димензије суседовог светларника, ако га има, и пресликати га у пуној површини.</li> <li>Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара 0,5 m<sup>2</sup> светларника, при чему он не може бити мањи од 6,0 m<sup>2</sup>. Уколико се светларник усклади са положајем светларника суседног објекта, ова површина може бити умањена за 1/4. Минимална ширина светларника је 2,0 m. Површина светларника рачуна се у неизграђени део зграде. Минимална висина парапета отвора у светларнику је 1,80 m.</li> <li>Не дозвољава се отварање прозора или вентилационих канала на светларник суседног објекта.</li> <li>Мора се обезбедити приступ светларнику и одводњавање атмосферских вода.</li> <li>Није дозвољено надзиђивање и затварање постојећих светларника.</li> </ul>
растојање од задње границе парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>Растојање стамбених објеката од задње границе парцеле је минимално:</li> <li>Растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој линији парцеле је минимално 1/2 висине објекта.</li> <li>изузетно 1/3 висине објекта уколико је дубина парцеле мања или једнака 20 m,</li> <li>За угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле и растојања од бочних суседних објеката.</li> </ul>
кота приземља	<ul style="list-style-type: none"> <li>Кота приземља планираних објеката на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је кота терена нижа од коте приступне саобраћајнице, може бити максимум 1,6 m нижа од највише коте</li> </ul>

	<p>приступне саобраћајнице (општа правила парцелације)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1.6m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте</li> <li>• за објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0.2m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте</li> <li>• уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је максимално 1.6m виша од нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.</li> </ul>
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	<ul style="list-style-type: none"> <li>• сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати или доградити у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења, уколико положај објекта према регулационој линији задовољава услов дефинисан општим правилима</li> <li>• постојећи објекти на парцели чији је индекс заузетости већи од дозвољеног и/или није у складу са прописаним правилима о растојањима од граница парцела и суседних објеката, не могу се дограђивати, већ је дозвољена само реконструкција, уколико је у складу са осталим планираним параметрима, а ако се такав објект уклања и замењује другим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони.</li> </ul>
услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> <li>• минимални проценат слободних површина на парцели је 60% .</li> <li>• Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 30%</li> </ul>
решење паркирање	<ul style="list-style-type: none"> <li>• паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.1 правила грађења саобраћајне мреже</li> <li>• максимална заузетост подземном гаражом је 85% површине парцеле</li> <li>• Уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена</li> </ul>
правила за гаражу	<ul style="list-style-type: none"> <li>• гараже за смештај аутомобила се могу градити и као самостални објекти на парцели, као подземно надземне гараже, према истим правилима за растојање између објеката, као за стамбени објекат. Спратност објекта се може повећати за максимум једну етажу усклађивањем висине венца гараже са суседним објектима, а индекс изграђености је максимум 3.0. У зависности од капацитета гараже неопходно је испунити све саобраћајне и противпожарне прописе, као и прописе који се односе на заштиту животне средине.</li> <li>• У приземљу гараже према улици обавезно је изградити пословни простор, односно локале, како би се обезбедио континуитет садржаја дуж тротоара.</li> </ul>
архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Објекте испројектовати у духу савремене архитектуре.</li> <li>• Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаје и ускладити га са стилским карактеристикама објеката. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију.</li> <li>• Последња етажа се може извести као поткровље, мансарда или повучена етажа. Дозвољава се изградња вишеводног крова.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Поткровље: висина назитка поткровне етаже износи највише 1.6m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45 степени.</li> <li>Мансардни кров мора бити искључиво у габариту објекта (без препуста) пројектован као традиционални мансардни кров уписан у полукруг, максимална висина прелома косине мансардног крова износи 2.2m од коте пода поткровља. Прозорски отвори се могу решавати као кровне баџе или кровни прозори. <i>У оквиру кровне баџе могу се формирати излази на терасу или лођу.</i></li> <li>повучени спрат се повлачи минимално 1.5m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем.</li> <li>Кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен</li> </ul>
услови за оградавање парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>На регулационој линији дозвољена је само ниска жива ограда.</li> <li>Грађевинске парцеле према улици могу се оградити у зони грађевинске линије зиданом оградом до висине од 0.90 m (рачунајући од коте тротоара, односно нивелете терена) или транспарентном оградом до висине од 1.40 m.</li> <li>дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1.4 m. Уколико је ограда транспарентна изводи се тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде,</li> <li>парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле</li> </ul>
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<ul style="list-style-type: none"> <li>нови објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије</li> </ul>
инжењерскогеолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> <li>За сваку интервенцију или изградњу новог објекта у даљој фази пројектовања урадити геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Службени гласник РС бр. 88/11) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања (Службени гласник РС бр. 51/96).</li> </ul>

У циљу упоредног приказивања предвиђених и остварених капацитета у наредној табели приказујемо упоредне смернице ПГРа и остварено:

	Планирано ПГРом	Остварено
Површина парцеле	Предметна КП 1649/1 КО Миријево = ГП – <b>4.021,00м<sup>2</sup></b>	
Планирана намена	<b>Зона 18.С6.1. вишепородично становање</b>	<b>Стамбени објекат (улаз Л1 и Л2)</b>
Број објеката на парцели	<b>Више објеката</b>	<b>1 објекат</b>
Положај објекта	слободностојећи / Једнострано / двострано узидан	<b>слободностојећи</b>
Индекс заузетости	<b>макс 40%</b> (1.608,40м <sup>2</sup> )	<b>36,46%</b> (1.466,02м <sup>2</sup> )
Степен заузетости подзменом гаражом	<b>макс 85%</b> ( 3417,85м <sup>2</sup> )	<b>44.51%</b> (1.789,96м <sup>2</sup> )
Зеленило у директном контакту са тлом	<b>мин 30%</b> (1.206,30м <sup>2</sup> )	<b>30.02%</b> (1.207,20м <sup>2</sup> )
Укупно уређене зелене и слободне површине	<b>мин 60%</b> (2.412,60м <sup>2</sup> )	<b>63,54%</b> (2.554,98м <sup>2</sup> )
Спратност објекта	<b>оријентационо П+3+Пк(Пс)</b>	<b>Су+П+3+Пс</b>
Кота приступа		<b>Нулта кота је -1.60м /214.00 мнв Кота приступа : ±0.00м / 215.60мнв (улаз у објекат)</b>
Висина венца / висина слемена	<b>макс. венца 15.00м / макс. слемена 18.50м</b>	<b>+ 14.30м ( 228.30 мнв) - венац + 16.50м (230.50 мнв) - слеме</b>
Грађевинска линија - предња	Повучена мин <b>5.0м</b> у односу на регулациону линију	Повучена <b>5,0м</b> у односу на регулациону линију
Растојање од бочне границе парцеле	Мин. растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је мин 1/3 висине објекта <b>(1/3h = 5,0 m)</b>	<b>према парцели бр.1651 : 6,0м – 6,46м према парцели бр.1648/1: 9,60м - 9,85м.</b>
Растојање од задње границе парцеле	Растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој линији парцеле је минимално 1/2 висине објекта. <b>(1/2h = 10.0м)</b>	<b>26,5м</b>
Број стамбених јединица		<b>130 стамбених јединица</b>
Паркирање	<b>1.1ПМ / стан; 1.1 x 130 = 143 ПМ Укупно потребно 143 ПМ</b>	<b>Остварено укупно 143 ПМ</b>

Преглед пројектованих површина за оба улаза (Л1 и Л2):

ЕТАЖА	П(м2)
Сутерен	1.789,96
<b>Укупно БРГП подземно</b>	<b>1.789,96</b>
Приземље	1.464,12
1. спрат	1.464,12
2. спрат	1.464,12
3. спрат	1.464,12
Повучени спрат (Пс)	1.464,12
<b>Укупно БРГП надземно</b>	<b>7.320,60</b>
<b>Укупно БРГП подземно и надземно</b>	<b>9.110,56</b>

#### 2.4. АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ И МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

На предметној локацији, на катастарској парцели 1649/1 КО Миријево, предвиђена је изградња слободностојећег стамбеног објекта у складу са одредбама Плана Генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд.

Објекат је правоугаоног облика пројектован са кровом благог нагиба замаскираног са кровним венцем.

Објекат се састоји подрума, приземља, три спрата и повученог спрата над којим је раван непроходан кров. Излаз на кров / за потребе контроле и интервенције / је из степенишног простора.

Објекат је конципиран као савремени објекат намењен вишепородичном становању, приближне укупне бруто надземне површине од 7320,60 m<sup>2</sup>, од чега је корисна стамбена површина приближно око 5338,06 m<sup>2</sup> (без тераса повученог спрата). Бруто укупна изграђена површина рачунајући и подземне етаже износи приближно око 9110,56 m<sup>2</sup>.

У сваком улазу налазе се по два лифта и заједнички степенишни простор, постављен централно у објекту који повезује све спратове по вертикали и одакле се омогућава приступа у све станове по етажама, као и веза са гаражом. Већина стамбених јединица су типске, оријентисане ка улици, дворишту и бочним суседима.

Колски приступ је преко упуштеног ивичњака и ојачаног тротоара. Улазак интервентних ватрогасних возила на парцелу омогућен је колским приступом који користе сва возила, преко рампе нагиба 12%.

Пешачки приступ остварује се директно из ул.капетана Милоша Жуњића и даље преко поплочане стазе приступа се улазу у објекат који је позициониран према бочном суседу.

Конфигурација терена као и димензије и облик саме парцеле, условили су позиције пешачких и колских приступа парцели и самом објекту као и нивелисање терена у оквиру саме парцеле.

Темељење објекта предвиђено је на темељној плочи. Конструкцију објекта чине армиранобетонски зидови, фасадни зидови испуне од опекарског блока, армиранобетонски стубови, платна и греде и на лицу места ливена армиранобетонска спратна плоча претпостављене дебљине 20цм. На надземним етажама у појединим пољима могуће је извођење полумонтажне



армирано бетонске ЛМТ таванице. Унутрашњи зидови су од гитер блока дебљина 20 цм, док су преградни зидови предвиђени од преградног блока дебљина 10цм. Фасадни зидови су од Ytong блока дебљине 20 цм

Кровна конструкција је класична дрвена кровна конструкција, са ослонцима у виду армиранобетоске плоче и забатних зидова. Дрвену кровну конструкцију чине рогови, рожњаче, венчанице и остали дрвени елементи.

Са спољне стране објекта предвиђено је извођење термичке изолације од тврдых плоча камене/минералне вуне дебљине 10цм, а завршно обрађене фасадним малтером и акрилном бојом и композитним материјалима

Спољни зидови објекта су вишеслојни од гитер блокова дебљине 20цм или делимично армиранобетонски дебљина 25 и 30цм, а обложени термоизолационим плочама минималне дебљине 10цм. Са унутрашње стране спољни зидови су малтерисани и после глетовања бојени дисперзијом или обложени керамичким плочицама у зависности од врсте и намене просторија. Преградни зидови зидани су од гитер блока дебљине 20цм или преградног блока 12цм, у зависности од позиције и обострано малтерисани и бојени полудиспрезивном бојом.

Кровни покривач објекта је изграђен од класичних слојева косог крова блажег нагиба, постављених преко дрвене кровне конструкције са покривачем - поцинковани лим.

Одводњавање кровних површина за класичане двоводне кровове планирано је преко система лежећих кровних олука, израђених од поцинкованог лима, постављаних са унутрашње стране венца објекта.

Сви подови у становима су обрађени вишеслојно и собе имају звучну изолацију, цементну кошуљицу и лепљен паркет. Зависно од места уградње завршна обрада подова је паркет или противклизна керамика (у кухињама и купатилима керамика, у осталим стамбеним просторијама паркет) док је на лођама такође предвиђена керамика. Преко међуспратне плоче постављена је звучна изолација „termosilent“ фолија дебљине 1,50цм, цементне кошуљица дебљине 6цм и након тога урађена је завршна подна облога.

Новопроектовани стамбени објекат је неопходно прикључити на инсталације градског водовода и канализације. Неопходни капацитети водоводне мреже у односу на број корисника износе 35 lit/sec за прикључак на градску водоводну мрежу, док је за прикључак на градску канализациону мрежу потребан капацитет 27,26 lit/sec.

Грејање (и хлађење) објекта ће бити примарно на струју.

## 2.5. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА

Урбанистичким пројектом поштован је концепт као и ситуациони и нивелациони елементи постојеће уличне мреже. Улица капетана Милоша Жуњића је укупне ширине 10,0м сем у делу где се приступа предметној парцели где ширина улице износи око 6,8м. Улица капетана Милоша Жуњића је двосмерна саобраћајница са окретницом која се налази испред предметне парцеле. Паркирање у оквиру улице није предвиђено.

Обзиром да је предметна парцела у паду у више праваца као и да је сама улица у паду, конфигурација постојећег терена и као и димензија и облик саме парцеле, условили су позицију пешачких и колских приступа парцели и објекту као и нивелисање терена у оквиру парцеле.

Колски улаз на интерну саобраћајницу испред гараже у југозападном делу фронта посредством негрејане рампе нагиба 12% са коте 212,75 м.н.в. на коту 212.00 м.н.в. дужине 6,25 метара. Саобраћајницом ширине 5,5 метара формираном дуж целе претежно западне стране објекта приступа се улазима у гараже чији је под постављен на истој коти 212.00 м.н.в. (релативна кота - 3,60).

Пешачки приступ парцели је у југосточном делу парцеле, на завршетку улице где се потом пешачким поплочаним платоом који је постављен између претежно источне стране објекта и бочне границе парцеле на коти 215.45 м.н.в. (релативна кота -0.215) приступа у улаз бр. 1 а потом у улаз број 2. Пешачки приступ је ширине 1,5 метара. Раван кров изнад гараже је насут земљом и партерно уређен, као плато ширине 5,9 метара (у ширини габарита подземне гараже).

Улазак противпожарних возила у гаражу није предвиђен.

Простори и површине за кретање и стационирање возила опремљени су одговарајућом саобраћајном сигнализацијом и опремом која омогућава безбедно кретање и стационирање возила.

Простори и површине за кретање и стационирање возила опремљени су одговарајућом саобраћајном сигнализацијом и опремом која омогућава безбедно кретање и стационирање возила.

Укупан број пројектом остварених паркинг места на грађ.парцели је 143. Део паркинг места је решен на парцели.

Обрачун паркинг места:

пројектовано 130 стамбених јединица	1.1 x 130= 143 ПМ
<b>Укупан потребан број паркинг места</b>	<b>143 ПМ</b>
<b>Гаража 1</b>	<b>54 ПМ + 2 ПМ (за инвалиде) = 56ПМ</b>
<b>Гаража 2</b>	<b>42 ПМ + 2 ПМ (за инвалиде) = 44ПМ</b>
<b>На парцели (на растер плочама)</b>	<b>39 ПМ + 4 ПМ (за инвалиде) = 43ПМ</b>
<b>ОСТВАРЕН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА</b>	<b>143 ПМ</b>

Стамбене зграде са десет и више станова морају се пројектовати и градити тако да се свим корисницима, а нарочито особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогућава несметан приступ, кретање, боравак и рад. Предметним решењем прилагођен је пројекат одредбама овог закона као и правилнику којим је предвиђено најмање 5% паркинг места предвидети за паркирање особа са инвалидитетом. У складу са тим 8 паркинг места опредељена су за ту сврху. Пешачки приступ и приступ особа са инвалидитетом предвиђен је из приступне улице, обзиром да је улаз у објекат решен у нивоу тротоара без степеница.

Сви потребни елементи приказани су у графичким прилозима бр. 05 План регулације и нивелације на основи приземља.

За потребе предметног урбанистичког пројекта прибављено је мишљење Секретаријата за саобраћај и налази се у поглављу документација.

### **3 УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ**

#### **3.1. Водоводна мрежа**

У Улици капетана Милоша Жуњића – Нова 2, испред предметне парцеле тренутно нема услова за прикључење објекта на градску водоводну мрежу. За прикључење нових стамбених објеката на градску водоводну мрежу неопходно је предвидети нову водоводну мрежу дуж улице капетана Милоша Жуњића мин Ø150мм III висинске зоне. Прикључак димензионисати на основу хидрауличног прорачуна, потреба објекта и противпожарних прописа. Максимални прикључак са мреже Ø150мм је Ø100мм.

У оквиру урбанистичког пројекта дефинисан је начин и место прикључења будућег објекта, усаглашено са саобраћајним решењем – колским приступом, местима за паркирање, грађевинском линијом објекта и регулационом линијом парцеле, свим елементима уређења терена-оградом, садницама...

Водомерни шахт за предметни објекат предвидети 1,5м од регулационе линије. Прикључак није дозвољено планирати у рампи за приступ гаражи. Посебно водити рачуна да на месту прикључка и прикључног шахта није дозвољено предвидети паркинг места.

За различите категорије потрошача предвидети раздвојене инсталације и посебне главне водомере (за санитарну воду стамбеног дела, за против пожарну мрежу – унутрашњу хидрантску и сплинкер мрежу, за топлотну постаницу...) димензионисане на основу хидрауличног прорачуна.

Услови се издају на основу информације о локацији IX-12 број 350.1-5635/2019 од 16.10. 2019. Обезбеђивање имовинско правног основа за све радове на извођењу хидротехничких инсталација према будућој пројектној документацији је у надлежности органа који издаје грађевинску и употребну дозволу.

За потребе прикључења новог објекта на градску водоводну мрежу, прибављени су услови ЈКП-а Београдски водовод и канализација бр. А/719 од 09.09.2020. и приложени су у поглављу документације.

#### **3.2. Канализациона мрежа**

Према генералном решењу Београдске канализације предметно подручје припада централном систему Београдске канализације, где је заступљен и планирам сепарациони систем канализација. На предметној локацији не постоји кишна и фекална канализациона мрежа.

Тренутно не постоје техничке могућности прикључења планираног објекта на канализациону мрежу.

Пројектовати прикључке:

За употребљене воде мин Ø250 мм са падом од 2%-6%, за атмосферске воде мин Ø400. Водити рачуна о положају подземне грађевинске линије са аспекта прикључака и положаја ГРС. По траси прикључака и ГРС-а није дозвољено постављање објекта и паркинг места.

Адекватне мере заштите свих инсталација канализације обезбедити у фази изградње и у фази експлоатације будућег објекта и са аспекта избора технологије грађења, подргађивање, црпљења воде, организације градилишта...

Прикључење планираног објекта на градску канализациону мрежу, кроз Урбанистички пројекат, ускладити са документацијом и разрадом хидротехничког решења у оквиру предметног урбанистичког пројекта. Унутрашње инсталације у објектима и комплексу обавезно раздвојити за атмосферске и употребљене воде.

Кроз урбанистички пројекат дефинисати места прикључења будућег објекта, тако да се прикључци димензионишу на основу хидраулички прорачун. Предвидети више прикључака на канализациону мрежу како би се избегло концентрисано повезивање и изливање у градску мрежу. При пројектовању водити рачуна да буде омогућено гравитационо одвођење отпадних вода са етажа на којима су предвиђени санитарни чворови. Прикључење на канализациону мрежу извршити преко кратких, прописно пројектованих кишних и фекалних прикључака, директно на улични силаз – првенствено на постојећи или новопроектовани (пад од 2-6%), са каскадом од 60цм до 300цм у граничном ревизионом силазу.

За све кишне и употребљене воде које не испуњавају услове за директно прикључење на градску канализацију предвидети одговарајући третман – сепаратор, расхладну јаму, таложник. Уколико није могуће гравитационо одвођење воде из објекта или делова објекта, предвидети њихово препумпавање, тако да се пројектује шахт за умирење за прелазак на течење са слободном површином, у парцели пре ГРС.

Обезбеђење имовинско правног основа за све радове на извођењу хидротехничких инсталација према будућој пројектној документацији је у надлежности органа који издаје грађевинску и употребну дозволу.

За потребе предметног Урбанистичког пројекта прибављени су услови ЈКП Београдски Водовод и канализација бр. Г/391 од 23.09.2020. и приложени су у поглављу документације.

### 3.3 Електроенергетска мрежа

За потребе прикључења предметног објекта на дистрибутивни систем електричне енергије, предвиђена је изградња 6 напојних НН водова из планиране ТС 10/0,4кV рег.бр. Б-2237 „капетана Милоша Жуњића бб“ за прикључење објекта на ДСЕЕ. За сваки део планирана објекта (ламеле) обезбедити коридор за изградњу три подземна нисконапонска вода (са полагање кабла потребне дужине, типа и просека ХР00-AS(J) 3x150+70mm<sup>2</sup>) од планиране ТС до две КПК за напајање садржаја објекта.

Засебне КПК се предвиђају за напајање лифта и хидроцила.

На погодном месту на делу фасаде објекта а ближе стамбеном улазу обезбедити простор за уградњу две кабловске прикључне кутије (КПК) типа ЕДВ-1.

Димензије КПК и потребног простора према техничкој препоруци ЕПС-Дирекције за дистрибуцију електричне енергије бр.13ТП-13 и додатку 2 ове препоруке за КПК Тип 3: КПК 3x250/150. КПК се монтира тако да горња ивица КПК буде на висини од 1-1,3м, изнад стајалишта. Поклопац КПК треба да буду у равни зида, фасаде.

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

Од саборнице за главно изједначавање потенцијала објекта до отвора за уградњу ОММ предвидети једнолични кабл одговарајућег типа и пресека ПАЛВЕ БОЈЕ.

Ближе услове за пројектовање и прикључење, као подлогу за израду пројекта за грађевинску дозволу. Огранака Електро дистрибуције Београд центар ће прописати у редовном поступку у обједињеној процедури.

За потребе предметног Урбанистичког пројекта прибављени су технички услови ЕПС дистрибуција 80110-0802-246210/1-2020 од 16.09.2020.год. године и приложени су у поглављу документације.

### 3.4. Телекомуникациона мрежа

Изградња унутрашњих ТК инсталација и опремање приступног простора је обавеза инвеститора осим у случају када се другачије дефинише Уговор између инвеститора и предузећа „Телеком Србија“ ад. а према моделима о пословно техничкој сарадњи са инвеститорима.

Реализација GPON технологије у топологији FTTH (Fiber To The Home) подразумева полагање привидног оптичког кабла и изградњу оптичке инсталације до сваке стамбене јединице.

Полагање оптичких инсталационих каблова по вертикали објекта планирати у цеви у зиду или у посебан део техничких канала уколико су пројектом објекта предвиђени, а спратни развод извести полагањем каблова кроз цеви у зиду до сваке стамбене/пословне јединице.

Простор за постављање оптичког разделника планирати на одговарајућем сувом и приступачном месту или у техничкој просторији уколико је пројектом предвиђено. За потребе Телекома до сваке стамбене/пословне јединице потребно је обезбедити једно оптичко влакно. Приликом полагања кабла водити рачуна о минималном пречнику савијања и обавезно предвидети резерву кабла (у борију влакана и у дужини) на свакој етажи као и на месту увода.

Сваку просторију треба опремити минимално са једним прикључним местом и једним потенцијалним прикључним местом у виду инсталационе кутије повезане на примарни разделни простор преко инсталационе цеви

Препоручује се да се обезбеди по један телекомуникациони прикључак и у другим просторијама стамбене/пословне јединице (кухиње, предсобља, тј.улазни улазни ходник стана, гаража, разне помоћне просторије...)

У просторима за повремено становање које се користе у оквиру делатности повезаних са изнајмљивањем некретнина (апартмани, хотелске собе и сл..) треба обезбедити минимално једно прикључно место унутар предметне структуре.

Унутар стамбене јединице планирати F/UTP каблове одговарајућих капацитета у односу на предвиђене потребе корисника. Кабл мора бити заштићен увлачењем у савитљиву (ребрасту), негориву PVC цев. Каблирање унутар стамбене/пословне јединице реализовати F/UTP кабловима категорије минимум 5е завршити их на одговарајућем patch панелу.

Предвидети смештање patch панела и ЗОК-а на једном месту у ММК (мултимедијалној кутији). Локација ММК се одређује техничким решењем инсталација унутар стамбене/пословне јединице и препорука је да се ММК монтира близу улаза у стамбену/пословну јединицу.

У вертикалном разводу потребно је предвидети резервну инсталациону цев минимум Ø32мм.

Уградити вертикалну PVC цев 1 x Ø50мм од предвиђене техничке просторије односно од ормана ТК концентracије (ODF или ODO орман) до подрума објекта.

За потребе полагања приводног ТК кабла, потребно је обезбедити приступ планираном објекту путем приводне ТК канализације. Уколико је технички изводљиво, задржи функционалност и проходност постојеће приводне цеви која је положена од постојећег ТК окна 323 и у току радова затворити је гуменим чеповима. У супротном од постојећег ТК окна 323 положити ТК канализацију капацитета 1 x PVC Ø110мм до подрума објекта.

Пре почетка радова на изградњи ТК канализације инвеститор је у обавези да писмено извести предузеће „Телеком Србија“ ад. Београд ради вршења стручног надзора.

Услови и сагласности „Телеком Србија“ 2762501-2020 од 08.09.2020. године односе се само на израду ТК инсталација и приводне ТК канализације. Након обављеног квалитетног и техничког пријема радова од стране Комисије Телекома потребно је да инвеститор донесе Захтев за повезивање на ТК мрежу. Услови „Телекома Србија“ приложени су у делу документације.

### 3.5. Инсталације грејања

Према условима ЈП „Србијагас“ на предметној локацији обухваћеној Урбанистичким пројектом нема изграђених и у експлоатацији гасовода и гасоводних објеката, те стога не постоје посебни услови заштите постојећих гасовода и објеката који би требали да буду садржани у Урбанистичко техничкој и пројектној документацији.

Грејање и хлађење је предвиђено фенкоил-има – на струју или други алтернативни извор енергије.

## 04. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЈАВНИХ, СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

На простору обухваћеном урбанистичким пројектом нису присутне јавне зелене површине. У контактної зони налазе се неуређене зелене површине са мешовитом вегетацијом, претежно високих лишћара и жбунастом вегетацијом.

Прибављеним условима ЈКП Зеленило предвиђено је:

У циљу повећања амбијенталне вредности предметног простора, побољшању микроклиматских услова али и унапређењу стандарда становања, идејним пројектом предвиђено је заступљеност зелених површина у директном контакту са тлом у максималној мери.

Формирати травњаке са репрезентативним садницама са акцентом на високе дрвенасте вегетације која дугорочно даје значајно боље ефекте од партерно уређених зелених површина у циљу постизања засене и побољшања микроклиматских услова становања. На новопланираним зеленим површинама планирати декоративне врсте листопада и четинарске вегетације отпорне на услове градске средине.

На паркинзима посадити дрвеће ради засена, једно стабло на свако 2-3 паркинг место, у зависности од величине изабране врсте дрвећа. У циљу повећања учешћа порозних површина, пожељно је паркинг извести од затрављених бетонских растер плоча.

Планиране застрте површине и пешачке комуникације ускладити са постојећим токовима пешачког кретања у окружењу. Одговарајућим падовима омогућити несметано отицање атмосферске воде у кишну канализацију и у порозне површине.

Зелене површине, будући да имају примарно естетску функцију, обликовати садњом декоративних врста високе дрвенасте вегетације (листопадна и четинарска) и цветних форми листопадног и зимзеленог жбуња и сезонског цвећа.

Планиране зелене површине опремити мобилијарем, стандардном инфраструктуром и системом за заливање.

Стручна комисија врши валоризацију и утврђује накнаду за посечена стабла сходно одредбама члана 14. Одлуке о уређењу и одржавању паркова, зелених и рекреационих површина („Службени лист града Београда“, број 12/1, 15/1, 11/5, 23/05, 29/07, 02/11 и 44/14).

За потребе предметног Урбанистичког пројекта прибављени су услови ЈКП „Зеленило Београд“ бр.18012 од 04.09.2020. године, и приложени су у поглављу документације.

Минимални проценат слободних површина на парцели износи око 60%. С обзиром да је остварен максималан индекс заузетости од 40%, који се обрачунава укључујући подземни део гараже бр.2 који излази из надземне заузетости и надвисује околни терен за више од 0,9m стога слободне површине заузимају пресоталих 60% површине предметне парцеле. У слободне површине спадају све зелене површине, пешачке и колске рампе, интерне саобраћајнице у оквиру отвореног паркинга, пешачке стазе, партерно уређени делови изнад подземне гараже и све остале површине.

Минимални проценат зелених површина на парцели ( без подземних делова објеката партерно уређених) износи 30%. Остварено је 30,02 % незастртих зелених површина односно 1.207,20м<sup>2</sup> од чега: 760,40м<sup>2</sup>(63%) зелениле површине на тлу а 446,8м<sup>2</sup> (37%) чине зелене површине на растер коцкама за паркирање.

Однос остварених и Планом датих параметара за слободне и зелене површине:

	Планирано ПГРом	Остварено
Зелениле површине у дир. контакту са тлом	-	<b>760,40м<sup>2</sup></b> (63%)
Зелене површине на растер плочама	-	<b>446,80м<sup>2</sup></b> (37%)
Укупно зелене површине на тлу	<b>мин 30% (1.206,30м<sup>2</sup>)</b>	<b>30,02% / 1.207,20м<sup>2</sup></b>

## 05. УСЛОВИ ЈКП ГРАДСКА ЧИСТОЋА

По узору на тренутно заступљену технологију за евакуацију комуналног отпада из постојећих објеката у непосредном окружењу и за потребе планираног објекта, неопходно је набавити судове – контејнере запремине 1100 литара и габаритних димензија 1,37 x 1,20 x 1,45 м, укупно 8 контејнера.

Према Одлуци о одржавању чистоће („Сл.лист града Београда“ бр.42/2012 и 31/2013), контејнери морају бити постављени изван јавних саобраћајних површина и набавља их инвеститор.

До сваке локације судова за смеће мора се омогућити адекватан саобраћајни прилаз за комунална возила.

Идејним решењем простор за смештај контејнера предвиђен је уз само регулацију улице капетана Милоша Жуњића.

Контејнери су намењени искључиво за одлагање отпада састава као кућно смеће, док се за депоновање осталог отпада набављају специјални судови, постављају у складу са наведеним нормативима и празне према потребама инвеститора и склопљеном уговору са ЈКП „Градска чистоћа“. Медицински и други опасни отпад се складишти и предаје у надлежност посебно регистрованим предузећима на даљи третман.

Локација контејнера приказана је у пројектној документацији а при техничком пријему, неопходно је присуство представника ЈКП „Градска чистоћа“ који ће утврдити да ли су судови набављени у потребном броју и постављени у складу са издатим условима како би објекат био укључен у оперативни систем за одношење смећа.

За потребе предметног Урбанистичког пројекта прибављени су услови ЈКП „Градска чистоћа“ бр.13535 од 02.09.2020. године који су приложени у поглављу документације.

## 06. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ

Није дозвољена изградња која може на било који начин угрозити животну средину, сам објекат или функције на суседним парцелама у функционалном, еколошком или естетском смислу.

У објекту се могу обављати само делатности које у редовним условима не загађују животну средину изнад дозвољених граница.

У даљој разради техничке документације планирати архитектонско грађевинске мере заштите од буке, претеране инсолације и ветра, прописану хидро и термоизолацију и планирати употребу адекватних изолационих и грађевинских материјала.

У подземним етажама намењеним паркирању возила предвидети систем принудне вентилације, систем за праћење концентрације угљенмоноксида, инсталације водовода и канализације, контролисано прикупљање задржаних вода, њихов третман у сепаратору масти и уља, а пре упуштања у канализациони систем, као и одржавање и пражњење сепаратора, у складу са важећим прописима, нормативима и стандардима.

#### **07. УСЛОВИ ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ИНВАЛИДНИХ ОСОБА**

Даљом разрадом урбанистичког пројекта, кроз израду техничке документације реализовати све мере предвиђене 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).

У складу са стандардима приступачности обезбедити услове за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом на следећи начин:

- На свим пешачким прелазима висинску разлику између тротоара и коловоза неутралисати обарањем ивичњака,
- Улазни простор у грађевину је улаз до којег се долази директно с јавне пешачке површине или уз помоћ елемената приступачности за савладавање висинских разлика, **у предметном пројекту предвиђена је директан приступ особама са инвалидитетом испред улаза у објекат.**

Приступачан улаз у зграду пројектује се и изводи тако да:

- Испред улазних врата буде раван пешачки плато димензија најмање 150 x 150 цм;
- Улаз у зграду буде наткривен увлачењем у објекат или помоћу надстрешнице, и довољно уочљив.
- Ако зграда има више спољних улаза, услове обезбедити најмање један улаз, који се означава знаком приступачности особама са инвалидитетом у простору Улазни простор.



**8. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ И ФАЗНОСТ РЕШЕЊА****8.1. Смернице за спровођење**

Предметни пројекат израђен је у циљу урбанистичке разраде предметне локације и комплекса, те у складу са чланом 60. Закона о планирању и изградњи у члановима 60-64, Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014 и 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/20) и представља основ за прибављање Локацијских услова у границама предметног пројекта и на основу њега се не може приступити грађењу.

**8.2. Фазност реализације**

Идејним решењем предвиђена је фазна изградња објекта кроз 2 фазе. Свака од наведених фаза представља јединствену функционалну целину међусобно независне.

**ФАЗА 1** - подземни део објекта (гаража са колским и пешачким приступима) и део надземног дела објекта – улаз 2, уређење слободних и зелених површина.

**ФАЗА 2** - део надземног дела објекта – улаз 1.

Фазе су приказане у регулационо нивелационом плану са основом приземља и крова.

Новембар 2020.

У Београду

Одговорни урбаниста

---

Ивана Станојевић дипл.инж.арх.

бр. лиценце 200 1116 09

## ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

## ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРОЈЕКТА

## ИДР – ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ