

INVESTITOR: FERBILD D.O.O.,

ul. Vodovodska br. 158, Beograd

OBRADIVAĆ:

CONCEPT OFF D.O.O,
Ul. Svetozara Markovića 8, Beograd

RADNI TIM:
ODGOVORNI URBANISTA :

Biljana Ivanišević, dipl. inž. arh
lic. 200 1496 15



Biljana Ivanišević

ODGOVORNI PROJEKTANT
IDEJNOG REŠENJA:

Biljana Cvejić, dipl. inž. arh.
lic. 300 1931 03



PROJEKTANT:

Dalibor Pantić, dipl. inž. arh
lic. 300 J291 10

Dalibor Pantić

DIREKTOR:

Biljana Cvejić, dipl. inž. arh.

A TEKSTUALNI DEO

I UVOD

1. POVOD I CILJ IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA
2. PRAVNI I PLANSKI OSNOV
3. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA
4. STATUS ZEMLJIŠTA U OKVIRU URBANISTIČKOG PROJEKTA

II OPIS LOKACIJE

1. KARAKTER ZONE
 - Prema Plana generalne regulacije građevinskog područja naselja Ripanj –gradska optina Voždovac
- 2.0. OPIS REŠENJA URBANISTIČKOG PROJEKTA
 - Postojeće stanje
 - Namena površina
 - Program izgradnje i uslovi za formiranje i oblikovanje prostora
 - Ostvareni urbanistički kapaciteti i parametri
 - Pravila za postavljanje i izgradnju objekta
3. SAOBRAĆAJNE POVRŠINE
 - Pristup parceli
 - Parkiranje
4. ZELENE I SLOBODNE POVRŠINE
5. KOMUNALNA INFRASTRUKTURA
 - Vodovodna mreža
 - Kanalizaciona mreža
 - Elektro-energetska mreža
 - Telekomunikaciona mreža
 - Toplovodna i gasovodna mreža
 - Evakuacija otpada
6. INŽENJERSKO-GEOLOŠKI USLOVI
7. MERE ZAŠTITE
 - Zaštita kulturnih dobara
 - Zaštita životne sredine
 - Zaštita od požara
 - Urbanističke mere zaštite od požara

III SPROVOĐENJE URBANISTIČKOG PROJEKTA

URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU PORODIČNOG STAMBENOG PROJEKAT ZA IZGRADNJU PORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA SA POSEBNIM PRAVILIMA, SPRATNOSTI P+1+PK NA KP 5912/2 KO RIPANJ

A TEKSTUALNI DEO

I UVOD

1. POVOD I CILJ IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Sektarijat za urbanizam i građevinske poslove – Odeljenje za sprovođenje urbanističkih planova izdao je Informaciju o lokaciji za KP 5912/2 KO Ripanj pod brojem IX-06 br. 350.1- 2885/2016.god. od 16.06.2016.god.:

navedeno je da Prema PGR građevinskog područja naselja Ripanj-Gradska opština Voždovac ("Službeni list grada Beograda", br.12/2016) predmetna katastarska parcela se nalazi prema grafičkom prilogu Planirana namena površina u okviru površine ostalih namena – stanovanje.

Prema grafičkom prilogu podela na zone sa istim pravilima građenja predmetna katastarska parcela namenjena je za zonu porodičnog stanovanja. S2.2.

PRAVNI I PLANSKI OSNOV

- Zakon o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014 i 145/14)
- Plan Plan generalne regulacije građevinskog područja naselja Ripanj –Gradske opštine Voždovac (Sl.list grada Beograda br.12/2016)
- Pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju („Sl. glasnik RS"22/2015 br.)

3.OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

Granica UP

KO: Ripanj broj lista nepokretnosti: R=1:500

Cela postojeća KP 5912/2 KO Ripanj

Potes / Ulica: VUKOVAC

Broj parcele: 5912

Podbroj parcele: 2

Površina m²: 5190

Vrsta zemljišta: ZEMLJIŠTE U GRAĐEVINSKOM PODRUČJU

4.STATUS ZEMLJIŠTA U GRANICAMA URBANISTIČKOG PROJEKTA

Zemljište obuhvaćeno urbanističkim projektom nalazi se u okviru gradskog građevinskog zemljišta. Zemljište je u svojini –vlasništvo.

II OPIS LOKACIJE

2. OPIS REŠENJA URBANISTIČKOG PROJEKTA

POSTOJEĆE STANJE

U postojećem stanju KP Ripanj je poljoprivredna površina koja ima direktan pristup sa Ulice- Put za Malu Ivanču.



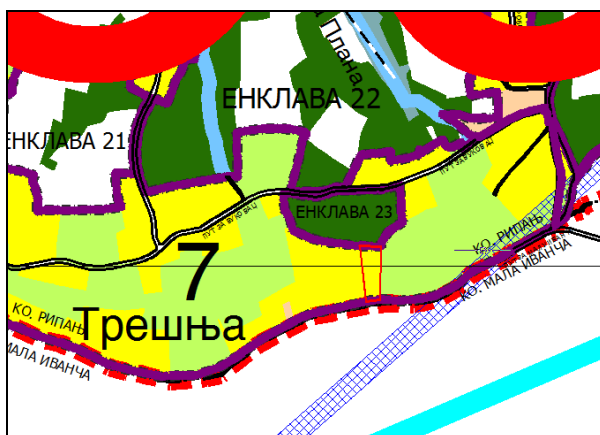
Slika 1. Položaj lokacije izvor: Zone i planovi –Direkcija za gradsko građevinsko zemljište

NAMENA POVRŠINA

Plan Plan generalne regulacije građevinskog područja naselja Ripanj –Gradske opštine Voždovac (Sl.list grada Beograda br.12/2016)

Prema grafičkom prilogu podela na zone sa istim pravilima građenja predmetna katastarska parcela namenjena je za zonu porodičnog stanovanja. S2.2.

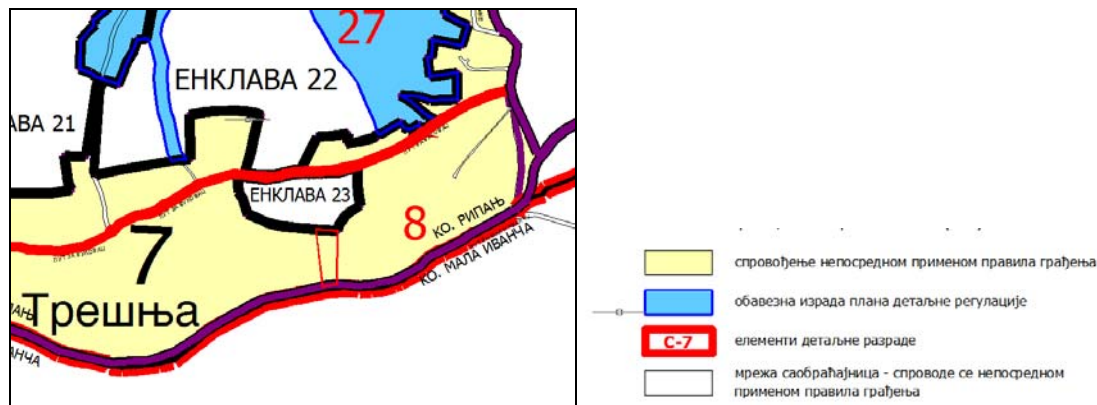
Planirana namena površina u okviru površine ostalih namena – stanovanje.



ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

- површине за становање
- површине за комерцијалне садржаје
- површине за привредне зоне
- површине за верске објекте и комплексе
- остале зелене површине

Slika 2: Izvod iz PGR naselja Ripanj: Planirana namena površina



Slika 3. Izvod iz PGR naselja Ripanj: Područje za neposrednu primenu pravila građenja

Namene definisane u grafičkom prilogu br. "Planirana namena površina" predstavljaju pretežnu, dominantnu namenu na tom prostoru, što znači da zauzimaju više od 50% površine bloka, odnosno zone u kojoj je označena ta namena. Svaka namena podrazumeva i druge kompatibilne namene, prema tabeli „Kompatibilnost namena“ i odgovarajućim uslovima. Na nivou pojedinačnih parcela, u okviru bloka, namena definisana kao kompatibilna može biti dominantna ili jedina.

Navedena kompatibilnost namena primenjuje se u daljoj razradi plana generalne regulacije, kroz izradu planova detaljne regulacije, a za planirane namene u područjima za neposrednu primenu plana generalne regulacije primenjuju se pravila za kompatibilnost namena, definisana za zone sa istim pravilima građenja, u skladu sa tabelom „Kompatibilnost namena“.

Табела 4. „Компатибилност намена“

		КОМПАТИБИЛНА НАМЕНА										
		Саобраћајне површине	Инфраструктурни објекти и комплекси	Комуналне површине	Јавне зелене површине/шуме	Објекти и комплекси јавних служби	Спортски објекти и комплекси	Становање	Комерцијални садржаји	Привредне зоне	Верски објекти и комплекси	Остале зелене површине
ДОМИНАНТНА НАМЕНА	Саобраћајне површине	o	X ₁		X ₁	X ₇			X ³	X ₇		X
	Инфраструктурни објекти и комплекси	X ₁	o		X ₁		X ₂		X			X
	Комуналне површине	X ₁	X ₁	o	X ₁				X ³		X ₄	X
	Јавне зелене површине/шуме	X ₁	X ₁		o							X
	Објекти и комплекси јавних служби	X ₁	X ₁		X ₁	o	X ₃					X
	Спортски објекти и комплекси	X ₁	X ₁		X ₁	X ₆	o		X ⁶			X
	Становање	X ₁	X ₁	X	X ₁	X	X	o	X		X	X
	Комерцијални садржаји	X ₁	X ₁	X	X ₁	X	X		o		X	X
	Привредне зоне	X ₁	X ₁	X	X ₁	X ₅	X		X	o		X
	Верски објекти и комплекси	X ₁	X ₁		X ₁				X		o	X
	Остале зелене површине	X	X	X	X	X	X				X	o

Објашњење напомена назаћених у табели:

1. Javne zelene površine, infrastrukturni objekti i kompleksi, kao i saobraćajne površine mogu se planirati kroz dalju plansku razradu i u svim drugim namenama.
2. Otvoreni sportski tereni mogu se planirati u okviru pojedinih infrastrukturnih površina, npr. na pratećim zelenim površinama otvorenih i zatvorenih retenzija i vodotoka.
3. Sportski objekti i kompleksi mogu se planirati u okviru objekata javnih službi (škola, ustanova socijalne zaštite i dr.)
4. Verski objekti i kompleksi mogu se planirati u okviru kompleksa groblja.
5. U okviru privrednih zona mogu se planirati naučni instituti.
6. U okviru sportskih kompleksa, ukoliko to uslovi dozvoljavaju, mogu se planirati specijalizovane škole (sportske, trenerske) ili sportski kampusi, koji koriste sadržaje sportskog centra, sportski klubovi, sportski servisi i hangari za opremu i turistički kapaciteti svih vrsta, prateći komercijalni sadržaji, ali sa najviše do 40% ukupne planirane BRGP.
7. U okviru saobraćajnih površina mogu se naći javne službe kao prateći sadržaji, magacini i skladišta, pod uslovom da su zadovoljeni kriterijumi i mere zaštite životne sredine vezani za njihovu namenu i lokaciju.
8. U okviru saobraćajnih površina mogu se planirati i prateći komercijalni sadržaji.
9. U okviru komunalnih površina – gradskih pijaca i groblja mogu se planirati prateći komercijalni sadržaji.

PROGRAM IZGRADNJE I USLOVI ZA FORMIRANJE I OBLIKOVANJE PROSTORA

Predmetna lokacija se nalazi u delu Ripnja koji se zove **Trešnja**

Teritorija celine, površine oko 260,43ha, se nalazi u južnom delu teritorije naselja Ripanj. Treba napomenuti da se veliki deo naselja pod istim nazivom (Trešnja) nalazi u susednoj opštini (Sopot). U ovoj celini je individualno stanovanje pretežna namena sa izuzetno dobrim saobraćajnim vezama sa ostalim urbanim zonama Beograda, jer se nalazi uz Kragujevački put i uz put koji se nalazi između dve opštine Voždovac i Sopot.

U površinama za stanovanje, na parcelama koje su u blizini planirane akumulacije "Koviona" planirane su (moguće) kompatibilne namene: manji pansion-hotel (ugostiteljski objekat) sa sportskim terenima, socijalni objekti i kompleksi (dnevni i starački domovi; rekreativni centri za decu i omladinu), ali pod uslovima i standardima planiranim za javne objekte sa tim sadržajem.

3.1.2. ZONA PORODIČNOG STANOVANJA NA USLOVNO NEPOVOLJNOM TERENU(S2)

Rekonstrukcija i dogradnja postojećih objekata i izgradnja novoplaniranih ne sme ugroziti uslovno nepovoljne karakteristike terena. Zbog toga je maksimalni indeks izgrađenosti smanjen u odnosu na ostale zone stanovanja. Po tipologiji objekti su slobodnostojeći.

U ovoj zoni su postojeći i planirani objekti u okviru inženjerskogeoloških reona IIIA3 i IIIA4. Za ove prostore je moguća građevinska intervencija u prostoru, ali pod određenim uslovima. Pre planirane gradnje neophodno je izvesti detaljna geološka istraživanja koja će definisati način gradnje, sanacije kao i orijentaciju objekata. Nivelaciju terena izvoditi sa minimalnim zasecanjima ili nasipanjima terena, prateći prirodni nagib.

Takođe su obuhvaćeni postojeći objekti na terenima, na kojima su ranijim istraživanjima registrovana aktivna, umirena i fosilna klizišta (inženjerskogeološki reon IVA5), sa minimalnim neizgrađenim prostorom (parcelama) između tih objekata, koji čine neophodnu celinu za buduću sanaciju. Na ovim područjima pre svih građevinskih intervencija obavezna je izrada elaborata detaljnih geološko-geotehničkih istraživanja sa merama sanacije i izgradnje, kojim će se utvrditi da li je građevinska intervencija u prostoru moguća i ukoliko je moguća pod kojim uslovima. Navedenim istraživanjima sa merama sanacije je potrebno obuhvatiti ne samo objekte u ovoj zoni, već i padinu koja je ugrožena pojavom nestabilnosti

	PRAVILA GRAĐENJA U ZONI STANOVANJA SA POSEBNIM PRAVILIMA (S2)
osnovna namena površina	porodično stanovanje
kompatibilnost namene	porodično stanovanje je kompatibilno sa komercijalnim sadržajima iz oblasti trgovine i uslužnih delatnosti koje ne ugrožavaju životnu sredinu i ne stvaraju buku, kao i ostalim kompatibilnim namenama u skladu sa Tabelom „Kompatibilnost namena” u poglavlju 1. Planirana namena površina, tačka 1.2. – odnos osnovne i kompatibilne namene u zoni je definisan u odnosu min. 80%: maks. 20% – na pojedinačnim građevinskim parcelama u okviru ove zone, kompa-tibilna namena može biti dominantna ili jedina – opšta pravila i parametri za sve namene u zoni su isti
položaj objekta	Objekte postavljati u okviru zone građenja. • Zona građenja je definisana građevinskom linijom i rastojanjem objekta od zadnje i bočnih granica parcele.
indeks izgrađenosti parcele	indeks izgrađenosti („I”) na parceli je do 0.3. • Za parcele u reonu IVA5 indeks izgrađenosti („I”) je do 0.2 (ukoliko rezultati istraživanja to dozvoljavaju)
visina venca objekta	visina venca objekta je do 8.5 m (visina slemena objekta je do 12.0 m) u odnosu na kotu pristupne saobraćajnice • visina pomoćnih objekata je do 4.0 m (do kote venca) i maksimalno 6 m (do kote slemena), što definiše orijencionu planiranu spratnost P.
uslovi za slobodne i zelene površine	• procenat slobodnih i zelenih površina na parceli je min. 60% Minimalni procenat zelenih površina u direktnom kontaktu sa tlom (bez podzemnih objekata i/ili delova podzemnih objekata) iznosi 40% • Planirano zelenilo može imati ulogu i sanacionog zelenila u cilju obezbeđenja padine i smanjenja erozije
rešenje parkiranja	parkiranje rešiti na parceli izgradnjom garaže ili na otvorenom parking mestu u okviru parcele, prema normativima definisanim u poglavlju Saobraćajne površine 2.1.3 Parkiranje
minimalni stepen opremljenosti komunalnom infrastrukturom	objekat mora imati priključak na vodovodnu i kanizacionu mrežu, električnu energiju, telekomunikacionu mrežu, toplovodnu ili gasovodnu mrežu ili drugi alternativni izvor energije (sunce i vetar) • do realizacije gradske kanizacione mreže na parcelama se za potrebe evakuacije otpadnih voda dozvoljava izgradnja pojedinačnih ili zajedničkih sengrupa (septičkih jama), u svemu prema tehničkim normativima propisanim za ovu vrstu objekata.

PODRUČJA ZA NEPOSREDNU PRIMENU PRAVILA GRAĐENJA

Na područjima za neposrednu primenu pravila građenja primenjuju se pravila za Zone detaljne razrade.

Zone detaljne razrade definisane su na osnovu sledećih kriterijuma:

1. Postojeća regulacija saobraćajnica u zoni je u skladu sa planiranom regulacijom saobraćajnica.
2. Planiranu regulaciju saobraćajnica u zoni je moguće realizovati u drugoj fazi, a kroz primenu pravila građenja za zonu rezervisati koridor za proširenje postojeće saobraćajnice.
3. Postoje rezerve u infrastrukturnoj mreži za izgradnju u predmetnoj zoni.
4. Postoje rezerve u pratećoj socijalnoj infrastrukturi u okviru postojećih ili planiranih kapaciteta u okviru zone ili u neposrednom okruženju.
5. Minimalna komunalna opremljenost je: vodovodna, kanalizaciona i električna mreža. Do realizacije gradske kanalizacione mreže dozvoljava se izgradnja pojedinačnih ili zajedničkih sengrupa (septičkih jama), u svemu prema tehničkim normativima propisanim za ovu vrstu objekata.

Pravila su definisana detaljno za zone detaljne razrade, u skladu sa opštim pravilima za zone sa istim pravilima građenja.

U zoni građevinskog područja predmetnog plana, građevinska linija planirana je na udaljenosti od 5m od granice budućih planova detaljne regulacije vodotokova.

▪ PROSTORNO-FUNKCIONALNA ORGANIZACIJA KOMPLEKSA

Objekat postaviti tako da bude dovoljno manipulativnog prostora za sve vrste transportnih vozila čak i onih dimenzija do 19,0m. Prostor ispred objekta ozeliniti i isplanirati parking.

OSTVARENI URBANISTIČKI KAPACITETI I PARAMETRI

Broj parcele	Površina parcele	Katastarska opština
Cela KP 5912/2	Oko 5190,0m ²	KO Ripanj

▪ URBANISTIČKI PARAMETRI

Urbanistički projekat je definisao urbanističke uslove koji moraju biti zadovoljeni na konkretnoj lokaciji (parkiranje, rastojanja, procenat nezastrih površina i zelenila, otvoreni prostori sa javnim korišćenjem, uslovi oblikovanja itd)

Pravila građenja u zoni S2.2

	PRAVILA GRAĐENJA U ZONI PORODIČNOG STANOVANJA (S2.2) –
osnovna name-na površina	porodično stanovanje
kompatibil-nost namene	kompatibilne namene su komercijalni sadržaji iz oblasti trgo-vine i uslužnih delatnosti koje ne ugrožavaju životnu sredinu ine stvaraju buku, kao i ostale kompatibilne namene u skladu sa Tabelom „Kompatibilnost namena” u poglavlju 1. Planirana namenapovršina, tačka 1.2 – odnos osnovne i kompatibilne namene na parceli je definisan u odnosu min. 80% : maks. 20% – opšta pravila i parametri za sve namene u zoni su isti
uslovi za formiranje građevinske parcele	uslovi za formiranje građevinske parcele biće definisani kroz urbanistički projekat, na osnovu detaljnih geološko-ge-otehničkih istraživanja – nova građevinska parcela, nastala spajanjem ili deljenjem celih ili delova katastarskih parcela mora imati minimalnu širinu fronta u zoni

	izgradnje 12,0 m i minimalnu površinu 600 m. – dozvoljeno je odstupanje 10% od minimalne nove površine građevinske parcele ukoliko se deo katastarske parcele oduzima za formiranje javne saobraćajne površine
rastojanje od bočne granice parcele	Minimalno rastojanje fasade objekta, od bočnih granica parcele je 2,5 m., bez obzira na vrstu otvora. Pravilo ne važi za sanacione objekte (napr. potporni zid)
rastojanje od zadnje granice parcele	– Minimalno rastojanje objekta od zadnje granice parcele je 2,5 m bez obzira na vrstu otvora.
pomoćni objekti	– pomoćni objekti za potrebe garažiranja vozila, letnje kuhinje i ostave se postavljaju prema pravilima za stambene objekte, u okviru dozvoljenih parametara, maksimalne površine 60m., ali ne više od 10% površine parcele
Međusobno rastojanje objekata u okviru parcele	– minimalno međusobno rastojanje stambenih i poslovnih objekata je cela visina objekta, a od pomoćnih objekata . visine objekta
Indeks izgrađenosti parcele	indeks izgrađenosti („I”) na parceli je do 0,2
visina venca objekta	– visina venca objekta je do 8,5 m (visina slemena objekta je do 12,0m) od nulte kote. – visina pomoćnih objekata je do 4,0 m (do kote venca) i maksimalno 6 m (do kote slemena)
kota prizemlja	– Kota prizemlja planiranih objekata ne može biti niža od kote terena. – Kota prizemlja planiranih objekata može biti maksimum 1,2 m viša od nulte kote. – ukoliko je građevinska linija povučena od regulacione, kota prizemlja nestambene namene je maksimalno 1,2 m viša od nulte kote, a pristup poslovnom prostoru mora biti prilagođen osobama sa smanjenom sposobnošću kretanja.
uslovi za arhitektonsko, estetsko oblikovanje	– objekte isprojektovati u duhu savremene arhitekture. – poslednja etaža se može izvesti kao potkrovlje, mansarda ili povučena etaža. Dozvoljena je izgradnja viševodnog krova. – visina nadzitka potkrovnne etaže iznosi najviše 1,60 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine. Nagib krovnih ravni prilagoditi vrsti krovnog pokrivača. Maksimalni nagib krovnih ravni je 45 stepeni. – mansardni krov mora biti isključivo u gabaritu objekta (bez prepusta) projektovan kao tradicionalni mansardni krov upisanu polukrug, maksimalna visina preloma kosine mansardnog krova iznosi 2,2 metra od kote poda potkrovlja. – prozorski otvori se mogu rešavati kao krovne badže ili krovni prozori u okviru krovne badže se formiraju izlazi na terasu ili lođu. – povučenom etažom se smatra fasadno platno poslednje etaže povučeno minimalno 2,0 metara od fasade nižih spratova. Krov iznad povučene etaže projektovati kao plitak kosi krov (do 15stepeni) sa odgovarajućim krovnim pokrivačem.
uslovi za slobodne i zelene površine	– minimalni procenat slobodnih površina na parceli je 60% Planirano zelenilo može imati ulogu i sanacionog zelenila u cilju obezbeđenja padine i smanjenja erozije – Minimalni procenat zelenih površina u direktnom kontaktu sa tlom (bez podzemnih objekata i/ili delova odzemnih objekata) iznosi 40% – u okviru zelenih površina mogu se graditi staklenici i senice do 10% zelenih površina – prostor između regulacione i građevinske linije urediti kao predbaštu
ograđivanje	– građevinske parcele mogu se ograđivati zidanom ogradom do visine od 0,90 m (računajući od kote trotoara, odnosno nivele terena) ili transparentnom

	ogradom do visine od 1,40 m.
rešenje parkiranja	<ul style="list-style-type: none"> – parkiranje rešiti na parceli izgradnjom garaže ili na otvorenom parking mestu u okviru parcele, prema normativima jedno parking mesto za: jedan stan – trgovinu: na 66 m². BRGP – administraciju: na 60 m². NETO – poslovanje: na 80 m². BRGP
minimalni stepen opremljenosti komunalnom infrastrukturom	<ul style="list-style-type: none"> – objekat mora imati priključak na vodovodnu i kanalizacionu mrežu, električnu energiju, telekomunikacionu mrežu, toplovodnu ili gasovodnu mrežu ili drugi alternativni izvor energije – do realizacije gradske kanalizacione mreže na parcelama se za potrebe evakuacije otpadnih voda dozvoljava izgradnja pojedinačnih ili zajedničkih sengrupa (nepropusnih prelivnih septičkih jama), u svemu prema tehničkim normativima propisanim za ovu vrstu objekata.
Inženjersko geološki uslovi	<ul style="list-style-type: none"> – Zona porodičnog stanovanja S-2.2 nalazi se u okviru inženjerskogeološkog reona IVA5 . To su tereni na kojima su ranijim istraživanjima registrovana aktivna, umirena, fosilna klizišta i nestabilne padine. Ovi prostori zahtevaju detaljna geološko-geotehnička istraživanja sa merama sanacije ne samo objekata već i padine koja je ugrožena pojavom nestabilnosti. – Istraživanja se moraju izvesti pre izdavanja mišljenja za izradu urbanističkog projekta . Istraživanja uraditi uskladu sa Zakonom o rudarstvu i geološkim istraživanjima („Službeni glasnik RS”, broj 88/11) kao i Pravilnikom o sadržini Projekta geoloških istraživanja i elaborata o rezultatima geoloških istraživanja („Službeni glasnik RS”, broj 51/96).

Tabelarni prikaz kapaciteta izgradnje na parceli

Građ. parcela	Površina parcele	Indeks zauzetosti "z"	Indeks izgrađenosti "i"	spratnost	BRGP ukupno
KP 5912/2 KO Ripanj	Oko 5190,0m ²	10% 519,00m ²	0.2	P+1+Pk	Oko 1038,0 m ²

Tabelarni prikaz kapaciteta po PGR Ripnja i ostvarenih parametara izgradnje na parceli po idejnom rešenju

	Parametri iz Plana Generalne regulacije Ripnja	Ostvareni parametri po idejnom rešenju
Površina parcele KP 5912/2 KO Ripanj	nova građevinska parcela, nastala spajanjem ili deljenjem celih ili delova katastarskih parcela mora imati minimalnu širinu fronta u zoni izgradnje 12,0 m i minimalnu površinu 600 m.	Oko 5190,0m ²
Indeks zauzetosti "z"	10% 519,00 m ²	9.7 % 507,24m ²
kompatibilnost namene	odnos osnovne i kompatibilne namene na parceli je definisan u odnosu min. 80% : maks. 20%	100% stanovanje
Maksimalana visina i spratnost	visina venca objekta je do 8,5 m (visina slemena objekta je do 12,0m) od nulte kote. – visina pomoćnih objekata je do 4,0 m (do kote venca) i maksimalno 6 m (do kote slemena)	Sleme 9,0m Venac 7,53
Indeks izgrađenosti "i"	0.2 1038,0m ²	"i" -0,13 BRGP -687,81m ²
Broj stanova		1 stan
Način parkiranja	– parkiranje rešiti na parceli izgradnjom garaže ili na otvorenom parking mestu u okviru parcele, prema normativima jedno parking mesto za: jedan stan	5 PM
Slobodne i zelene površine	– minimalni procenat slobodnih površina na parceli je 60%	Popločane pov. 1183,40 m ² =23% Zelene pov. Na suterenu 135,93 m ² =2% Zelene pov. Na terenu 3363,29 m ² =65 %

Položaj objekta vertikalna i horizontalne regulacija:

- **Prema definiciji građevinske linije,** sve podzemne i nadzemne etaže objekta nalaze se unutar vertikalnih ravni definisanih građevinskim linijama. Odstupanja delova objekata od ovog pravila definisana su na sledeći način:
- Ukoliko je različita od građevinske linije ostalih etaža objekta, građevinska linija prizemlja i podzemnih delova objekata definiše se posebno, rastojanjem u odnosu na građevinsku odnosno regulacionu liniju.
- Podzemna građevinska linija ne sme da prelazi granice parcele.
- Građevinska linija podzemnih delova objekta (garaže i sl.) može se poklapati sa bočnim i zadnjom granicom parcele, a prema regulacionoj liniji može se poklapati sa regulacionom ili sa nadzemnom građevinskom linijom
- Nisu dozvoljeni erkeri van građevinske linije na delu objekta prema unutrašnjem dvorištu kao ni prema bočnim granicama parcela, odnosno prema susednim objektima.

- **Visinska regulacija:**
 - Rastojanje regulacione linije od građevinske linije u seoskoj zoni je 5,0 m.
 - Rastojanje slobodnostojećeg objekta na delu bočnog dvorišta i linije susedne građevinske parcele je 2,50 m,
 - Međusobna udaljenost novih spratnih seoskih objekata je 6,00 m, a prizemnih slobodnostojećih 5,00 m.
 - Rastojanje građevinske linije od zadnje granice parcele: predbašta preko 5,0m min 1/2h objekta (ne manje od 4,0m);
- **Kota prizemlja**
 - Kota prizemlja ne sme biti viša od 1,2m u odnosu na kotu nivelete javne površine ispred zgrade.
- **Opšta pravila za izgradnju prizemlja objekata:**
 - Prizemlje objekata planirati tako da kamioni nivelacino mogu direktno u objekat da dostave ili upakuju gotove proizvode.
 - Raspored prostorija mora da bude u skladu sa tehnološkim procesom

2. 1. TEHNIČKI OPIS IDEJNOG ARHITEKTONSKOG REŠENJA OBJEKTA

Lokacija

Stambeni objekat projektovan je na K.P. 5912/2 KO Ripanj (put za Malu Ivanču). Granicom Urbanističkog projekta obuhvaćena je cela katastarska parcela ukupna površina 5190 m² (po Katastru nepokretnosti).

Suteren – kota (-3.23, -4.25)

Na nivou suterena, u zoni ukopanog dela objekta na koti -3.23, formiran je stepenišni prostor sa liftovskim jezgrom, pomoćne tehničke prostorije, toalet i vinski podrum. Na nižem denivelisanom delu sutere na koti -4.25 projektovan je zatvoreni bazen. Bazenski prostor otvoren je ka zadnjem delu parcele koja je u nagibu. Ispred bazenskog prostora formiran je plato.

Prizemlje – kota (0.00)

U prizemlju objekta projektovan je ulazni trem, vetrobran sa toaletom i garderobom, stepenište sa liftovskim jezgrom, kuhinja povezana sa trepezarijom i dnevni boravak sa dva ambijenta (kaminsko sedenje i TV salon). U okviru prizemlja nalazi se i spavaća soba sa kupatilom. U nastavku dnevnog boravka projektovana je natkrivena terasa i ozelenjeni krov bazena sa lanternom.

U nivou prizemlja povezana zajedničkim krovom sa objektom projektovana je garaža za dva automobila, kao i kućica za čuvara.

Glavni prilaz objektu je preko kružne runde projektovanog prečnika sa ozelenjenim središnjim delom i bunarom u centru runde.

Potkrovlje – kota (+3.23)

U potkrovlju su osim stepenišnog i liftovskog prostora, formirane dve spavaće sobe sa kupatilima. Jedna spavaća soba formirana je pod kosinom četvorovodnog krova, dok druga spavaća zona zajedno sa stepenišno-liftovskim prostorom formira kulu-vidikovac.

Krov

Krov objekta projektovan je kao četvorovodni ventilirajući složeni krov. Krov je projektovan sa AB gredama i drvenom konstrukcijom, nagiba 23° sa završnim pokrivačem crepom. Krov je tretiran u druhu tradicionalne arhitekture, sa svim neophodnim ventilirajućim, hidroizolacionim i termoizolacionim slojevima.

Oblikovanje

Na definisanju koncepta oblikovanja objekta osim funkcionalnih uslovljenosti uticao je pre

svega specifičan ambijent lokacije, sa vizurom na Avalu. Plac je u nagibu, što je definisalo koncept objekta i parternog uređenja. Objekat je povučen od glavne saobraćajnice i tretiran oblikovno u duhu savremeno tretirane tradicionalne arhitekture sa naglašenim krovovima i strehama, prepustima, autohtonim materijalima, naglašenim tremovima koji povezuju glavni objekat sa pomoćnim objektom i garažom. Prilikom projektovanja fasade izvršena je analiza proporcija i međusobnih odnosa elemenata, zidova u kamenu i razuđenih krovova.

Konstrukcija

Objekat je projektovan kao skeletni AB konstruktivni sistem sa AB međuspratnim tavanicama, fundiran na kaskadnim temeljnim AB trakama. Bazen je fundiran na AB ploči, u temeljnoj „čashi“ sa svim hidroizolacionim slojevima. Fasadni zidovi su zidani (giter blok) sa propisanom termoizolacijom i fasadnom oblogom. Krovna konstrukcija je drvena preko AB greda sa stolicama, rožnjačama i razupiračima. Konstrukcija stepeništa je armirano betonska sa kolenastom pločom i AB liftovskim jezgrom.

Materijalizacija

Fasade objekta su tretirane savremeno u kombinaciji prirodnog tesanog kamena i malterisane fasade krupne granulacije. Krov objekta je pokriven falcovanim crepom preko podašćane konstrukcije. Vidna drvena konstrukcija krova je tesarski obrađena (rogovi i streha). Prozori objekta su u kombinaciji aluminijum – drvo sa prekidom termičkog mosta, dizajna i boje po izboru projektanta, sa trostrukim niskoemisionim staklopaketom punjenim argonom. Zasenčenje se postiže kliznim Al žaluzinama istog dizajna i boje kao fasadna stolarija.

Podovi, zidovi i plafoni

Obrada podova je od savremenih materijala visokog kvaliteta i estetskih vrednosti. Projektovani podovi dnevni boravka i spavaće zone su višeslojni kvalitetni parketi, zaštićeni svim neophodnim premazima i završno premazani mat lakom. Kuhinjski i trpezarijski prostor, kao i ulazni hol popločani su kvalitetnom granitnom keramikom I klase i savremenog dizajna. Pod suterenskih prostora obložen je granitnom keramikom I klase, dok je pod bazena popločan protivkliznom granitnom keramikom velikog formata. Pod i zidovi bazena obloženi su kvalitetnom mozaik keramikom renomiranog proizvođača. Stepenište je obloženo drvenim talpama debljine $d=3\text{cm}$, stolarski obrađenim sa odgovarajućim premazima. Podovi terasa popločani su četkanim i paljenim kamenim pločama (protiv klizno tretiranim). Krov bazena je ozelenjen sa svim neophodnim slojevima (prikazanim u priloženom detalju).

Zidovi i plafoni se malterišu produžnim malterom maksimalne debljine 3cm kao priprema za disperzivne boje. Zidovi suterena se malterišu vodonepropusnim malterom i disperzivnim bojama. Zidne i plafonske obloge od gips kartonskih ploča se bandažiraju, gletuju u dve ruke i boje disperzivnom bojom.

Spušteni plafoni u kupatilima i u prostoru bazena su od vlagootpornih ploča.

Zidovi u kupatilima i toaletima se oblažu granitnom keramikom I klase.

Parterno uređenje

Koncept parternog uređenja uslovljen je postojećom morfologijom terena. Koncept je zasnovan na formiranju denivelisanih ozelenjenih platoa koji čine mikro ambijente stambenog kompleksa. Lokaciji se pristupa sa glavne saobraćajnice, internom saobraćajnicom popločanom behaton raster elementima sa kružnom rundelom za zaustavljanje i okretanje vozila. U zoni ulazne kapije planirani je otvoreni parking prostor za tri vozila, obrađen ošupljenim, ozelenjenim behaton raster elementima.

U središtu kružne rundela formiran je mikro ambijent čiji je centralni motiv bunar. Uz bočnu istočnu ogradu projektovana je interna ozelenjena saobraćajnica koja prati nagib pacele (nagib do 15%), kojom se pristupa upojnom bunaru i septičkoj jami.

U zoni krova bazena formirana je ozelenjena terasa sa lanternom u sredini prostora. Stambeni objekat je ovičen pešačkim stazama, stepeništima i škarpama kojima se pristupa okolnom dvorišnom vrtu. Severni najniži deo parcele namenjen je rekreaciji, odmoru i zabavi. Ispod bazenskog platoa, formirana je zona za zabavu sa roštiljem i platoon popločanim kamenim i behaton elementima.

Čitava parcela oplemenjena je niskim i visokim rastinjem (kombinacija zimzeleno i listopadno), dvorišnim mobilijarom i ambijentalnom solarnom rasvetom.

Bočne ograde su AB kaskadirani niski parapeti 30-40cm visine u odnosu na kotu terena. Iznad je formirana transparentna žičana ograda do visine $h=140\text{cm}$. Ispred ograde planirana je ozelenjena „živa“ ograda. Ulična ograda je sa naglašenom pešačkom i kolskom kapijom (po crtežu).

Instalacije i energetska efikasnost

Objekat će biti opremljen savremenim instalacionim sistemima u skladu sa potrebama i funkcijom objekta i propisima za stambeno-poslovne objekte.

Prema pravilniku o energetske efikasnosti objekata, novoprojektovani objekat je planiran – projektovan da ispuni sve uslove i bude kategorisan kao objekat C klase prema energetske kategorizaciji.

Elementi i sistemi primenjeni u projektovanju i planirani u izgradnji objekta posebnu pažnju poklanjaju pre svega termoizolacionim karakteristikama svih fasadnih elemenata objekta. Projekat arhitektonske fizike tretiraće objekat prema novousvojenim standardima koji obezbeđuju energetske efikasnost u sferi minimalizacije transfera toplotne energije u i iz objekta prema spoljnoj sredini, u zavisnosti od klimatskog režima.

Definisanje termičkih slojeva i obloga odnosi se na sve elemente objekta od termoizolacije temeljnih struktura i zidova do izbora krovnog pokrivača, obezbeđivanja pasivne ventilacije krovni ravni i fasade do projektovanja aluminijske stolarije sa termičkim karakteristikama prema projektu arhitektonske fizike za staklo koeficijenta k manjeg od $1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$, a za aluminijske profile fasade, k manjeg od $1,5 \text{ W/m}^2\text{K}$.

Zaštitu od sunca pružaju i projektovane Al žaluzine sa termoizolujućom ispunom.

Energetske efikasnost objekta se ne zaustavlja na elementima termoizolacionih slojeva i struktura, već je inkorporirana i u sve elemente ugrađenih sistema i instalacionih sistema objekta.

Sistem za grejanje prostora takođe je projektovan da štedi energiju. Korišćenjem kvalitetnih savremenih toplotnih emitera sa mogućnošću regulacije svakog toplotnog tela ponaosob kao i regulacijom grejanja čitavog sistema u stambenoj jedinici, koji u kombinaciji sa kvalitetno izolovanim prostorima minimalizuje potrošnju toplotne energije u vreme grejne sezone.

Elektroinstalacije predviđene u objektu takođe su element koncepta uštede energije. Ovaj koncept se sprovodi izborom energetske efikasne motora elektroopreme – lifta, senzorskim paljenjem rasvete, izborom svetiljki sa efikasnijom potrošnjom u odnosu na rasvetni efekat koji postižu, kao što su svetiljke koje koriste izvore svetla sa usijanim gasom i LED svetiljke, kao i solarne svetiljke za spoljno uređenje i osvetljavanje fasade.

Svi ovi sistemi u globalnom okruženju kao i čitav niz projektovanih elemenata čine objekat ekološki efikasnim i eco-friendly koncepta.

3. SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

- **Saobraćajni uslovi:** parkiranje vozila za sopstvene potrebe mogu rešiti u okviru građevinske parcele.
- **Pristup objektu:** ostvariti iz postojeće saobraćajnice
- **Saobraćajni uslovi i uslovi za stacioniranje vozila:**
- Parkiranje rešiti na parceli izgradnjom garaže ili na otvorenom parking mestu u okviru parcele, prema normativu jedno parking mesto zastanovanje: 1.1 parking mesto za svaku planiranu stambenu jedinicu, trgovinu na 66m^2 BRGP; za poslovanje na 80m^2 BRGP
- potrebe parking površine za planiranu izgradnju treba obezbediti na parceli, izgradnjom parking površina ili garaža. Normativi za poslovanje $1\text{PM}/80,0\text{m}^2$ i poslovnog prostora.
- Regulaciona širina kolskih prilaza i komunalnih staza je min $4,5\text{m}$ za jednosmerni saobraćaj.

4. ZELENE I SLOBODNE POVRŠINE

- Na površini na kojoj je predviđena izgradnja stambenog objekta nema kvalitetne vegetacije.
- Na slobodnoj površini planirati partrerno zelenilo sa pojedinačnom sadnjom kvalitetnih vrsta drveća primerenih mikroklimatskim karakteristikama lokacije. Nivelacijom terena omogućiti pravilno odvođenje atmosferskih voda od objekta ka kišnoj kanalizaciji.
- Obzirom da na predmetnoj površini nema vegetacije a kako se kompleks nalazi u neposrednoj blizini saobraćajnice potrebno je formirati zelene površine i zeleni zaštitni pojas na svim raspoloživim površinama, izuzev na mestima ispod kojih se nalaze podzemne instalacije

5. KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

Objekat mora imati priključak na vodovodnu mrežu, električnu energiju, telekomunikacionu mrežu, toplovodnu i gasovodnu mrežu ili drugi alternativni izvor energije. Do realizacije gradske kanalizacione mreže na parcelama se za potrebe evakuacije otpadnih voda dozvoljava izgradnja pojedinačnih ili zajedničkih sengrupa (septičkih jama), u svemu prema tehničkim normativima propisanim za ovu vrstu objekata i prema uslovima Javnih komunalnih preduzeća.

P.6p.	Naziv institucije	Delovodni broj i datum
1.	JKP BVK Vodovod i kanalizacija – Služba za razvoj vodovoda	JL323-324 od 16.5.2017.
2.	JKP BVK Vodovod i kanalizacija – Služba za razvoj kanalizacije	J/199-J/200 od 19.04.2017.
3.	JKP Zelenilo Beograd	10800/1 od 03.,05,2017
4.	Gradska čistoća	883/ 04.04.2017. od 11.04.2017.
5.	EDB	81.1.1.D.0-D.08.02-93184/1-2017 broj 8110 od 03.05.2017.
6.	Sekretarijat za zaštitu životne sredine	501.2-43/2017-V-04 od 20.04.2017.

6. INŽENJERSKO-GEOLOŠKI USLOVI

Na osnovu rezultata istraživanja dati su geotehnički uslovi i preporuke za projektovanje i izgradnju na KP 5912/2 KO Ripanj za nivo Urbanističkog prijekta.

Predmetna lokacija je u sadašnjim prirodnim uslovima stabilana, nema vidljivih tragova geodinamičkih procesa.

Nivo podzemne vode sa očekuje na kontaktu kvantnih i tercijalnih sedimenata na procenjenoj dubini od oko 2,0m.

Angažvani teren predmetne lokacije je uslovno povoljan za planiranu namenu i uz poštovanje geotehničkih uslova i preporuka može se koristiti.

Građevinske iskope vršiti u što kraćim vremenskim i dužinskim intervalima. Nivelaciju terena vršiti u kaskadama sa maksimalnom visinskom razlikom od 1,5-2,0m.

▪ 7. MERE ZAŠTITE

▪ Zaštita životne sredine

Mere zaštite životne sredine, koje su Planom definisane moraju se poštovati tokom svih faza u procesu sprovođenja i realizacije Plana.

- U cilju sprečavanja, odnosno smanjenja uticaja postojećih i planiranih sadržaja na činioce životne sredine sprovesti:
 - Opremanje područje plana kanalizacionom infrastrukturom, sa separacionim sistemom odvođenja atmosferskih i otpadnih voda,
 - izgradnju separativnih sistema za tretman/prečišćavanje komunalnih otpadnih voda (naselje Gaj i sl.), a u funkciji formiranja lokalnog kanalizacionog podsistema, do izgradnje PPOV „Međurečje“,

▪ Zaštita od požara

- Radi zaštite od požara objekti moraju biti realizovani prema odgovarajućim tehničkim protivpožarnim propisima, standardima i normativima:
- Objekti moraju biti realizovani u skladu sa Zakonom o zaštiti od požara
- (Sl. Glasnik RRS br. 37/ 88 i 48/94)
- Objekti moraju biti realizovani u skladu sa Odlukama o tehničkim normativima za projektovanje stambenih zgrada i stanova (Sl. List grada Beograda br.32/4/83),
- Pravilnikom o tehničkim normativima za električne instalacije niskog napona ("Sl. List SFRJ", br.53 i 54/88 i 28/95) i
- Pravilnikom o tehničkim normativima za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja ("Sl.list SRJ", br.11/96).

▪ Urbanističke mere za zaštitu od elementarnih nepogoda

Radi zaštite od zemljotresa, objekte projektovati u skladu sa:

- Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima („Službeni list SFRJ“ br. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 i 52/90). Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnivati na posebno izgrađenim podacima mikroseizmičke reonizacije; i
- Pravilnikom o privremenim tehničkim normativima za izgradnju objekata koji ne spadaju u visokogradnju u seizmičkim područjima („Službeni list SFRJ“ br. 39/64).

**Uslovi Republički seizmološki zavod, br. 02-314/15 od 27.05.2015. godine.*

III SPROVOĐENJE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Ovaj Urbanistički projekat je osnov za izdavanje lokacijskih uslova po članu 53a. u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS ", broj 72/2009, 81/2009 - ispr, 64/2010 – odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014 i 145/2014).

Beograd, 2017.god.