

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
за изградњу
стамбеног објекта По+ П+2+Пс
на грађевинској парцели К.П. 16460 К.О. Земун
у улици Горњоградска бб у Београду

Београд, август 2017.год

**ПРЕДМЕТ: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу
стамбеног објекта По+П+2+Пс
на грађевинској парцели К.П. 16460 К.О. Земун
у улици Горњоградска бб у Београду**

**ИНВЕСТИТОР: “ЗЕМУН ИНВЕСТ” ДОО
Ул. Др. Недељка Ерцеговца бр.31 Земун, Београду**

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

ДИРЕКТОР: ВЕЛИМИР МЕДЕНИЦА



**ОДГОВОРНИ
УРБАНИСТА:**

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



**ДАТУМ:
АВГУСТ, 2017.**

БР.ТЕХН.ДНЕВНИКА: 28УП/17

САДРЖАЈ:

А) ОПШТИ ДЕО

1. Извод из АПР-а
2. Решење о именовању одговорног урбанисте
3. Лиценца одговорног урбанисте
4. Информација о локацији издата од стране Градске управе Града Београда
Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове- Сектор за спровођење планова
IX -14 бр: 350.1-5354/2016 од дана 25.10.2016.год.
5. Копија плана водова бр. 956-01-312/2017 од дана 13.04.2017.год Р 1:500
6. Копија плана бр. 953-1/2017-302 од дана 12.04.2017. Р 1: 500
7. Оверен КТП

Б) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОД

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

2. КОНЦЕПЦИЈА ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

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

3. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

- 3.1.1. ВОДОВОД
- 3.2.1. КАНАЛИЗАЦИЈА
- 3.2.2. КИШНА КАНАЛИЗАЦИЈА
- 3.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА
- 3.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА
- 3.5. ГАСОВОДНА МРЕЖА
- 3.6. ТОПЛОВОДНА МРЕЖА – ТОПЛОВОДИ

4. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

- 4.1. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ
- 4.2. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
- 4.3. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА
- 4.4. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА
- 4.5. УСЛОВИ ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ОСОБА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА

5. СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

В) ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Ши́ра ситуација
2. Партерно и саобраћајно решење – основа приземља Р 1: 250
3. Регулационо и нивелационо решење - основа кровних равни Р 1: 250
4. Скупни приказ комуналне инфраструктуре Р 1: 250

**ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ урађено од стране пројектног бироа DESIGN2,
одговорни пројектант и аутор Небојша Стефановић д-р**

Зд модел

1. Ситуација – кров	P 1: 250
2. Ситуација – основа приземља	P 1: 250
3. Основа сутерена	P 1: 100
4. Основа приземља	P 1: 100
5. Основа 1.спрата	P 1: 100
6. Основа 2.спрата	P 1: 100
7. Основа повученог спрата	P 1: 100
8. Основа кровних равни	P 1: 100
9. Пресек 1-1	P 1: 100
10. Пресек 2-2	P 1: 100
11. Пресек 3-3	P 1: 100
12. Фасада 1	P 1: 100
13. Фасада 2	P 1: 100
14. Фасада 3	P 1: 100
15. Фасада 4	P 1: 100

Г) САГЛАСНОСТИ – МИШЉЕЊА – УСЛОВИ

1. Привредно друштво за дистрибуцију ел.енергије “ ЕПС Дистрибуција”
бр: 82.1.1.0.-Д-08.02.- 97197/1-2017, 82110 ИБ, е-2334/17 од дана 16.06.2017. год
2. ЈКП Београдски водовод и канализација – РЈ Водовод Л/674
3. ЈКП Београдски водовод и канализација – РЈ Канализација Ј/325
4. “Телеком Србија” ИЈ Београд бр: 207382/2 од дана 18.07.2017.год.
5. Градска управа Града Београда - Секретаријат за саобраћај
IV-05 бр: 344.5-101/2017 од дана 20.06.2017.год
6. ЈКП "Градска чистоћа" бр: 9037 од дана 09.06.2017.год.
7. ЈКП "Зеленило Београд" бр.181364 од дана 07.07.2017. год.
8. Градске управе Града Београда - Секретаријат за заштиту животне средине
бр: 501.2-76/2017-V-04

A) ОПШТИ ДЕО



8000047389788

**ИЗВОД О
РЕГИСТРАЦИЈИ
ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА**Република Србија
Агенција за привредне регистре**ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК**

Матични / Регистарски број 06526098

СТАТУС

Статус привредног субјекта Активно привредно друштво

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма Друштво са ограниченом одговорношћу

ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име

PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, PROSTORNO
PLANIRANJE, INŽENJERING I IZVODJENJE RADOVA VEMEX
PROJEKT DOO BEOGRAD (STARI GRAD)

Скраћено пословно име

VEMEX PROJEKT DOO

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА

Адреса седишта

Општина

Београд-Стари Град

Место

Београд-Стари Град

Улица

Ђуре Даничића

Број и слово

4

Спрат, број стана и слово

/ /

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ

Подаци оснивања

Датум оснивања

26. фебруар 1993

Време трајања

Време трајања привредног субјекта

Неограничено

Претежна делатност

Шифра делатности

7111

Назив делатности

Архитектонска делатност

Остали идентификациони подаци

Порески Идентификациони Број (ПИБ)

100057031

Подаци од значаја за правни промет
Текући рачуни

160-0053900013686-22
205-0000000012559-47
160-00000000117141-84
205-0070100340010-02
205-0000000049176-97

Подаци о статусу / оснивачком акту

Не постоји обавеза овере измена оснивачког акта

Датум важећег статута

Датум важећег оснивачког акта

Законски (статутарни) заступници

Физичка лица

1. Име Презиме
ЈМБГ
Функција
Ограничење супотписом

Чланови / Сувласници

Подаци о члану

Име и презиме
ЈМБГ

Подаци о капиталу

Новчани

износ	датум
<input type="text" value="Уписан: 273.640,15 RSD"/>	<input type="text"/>
<input type="text" value="Уписан: 17.454,97 RSD"/>	<input type="text"/>
<input type="text" value="Уплаћен: 222.286,89 RSD"/>	<input type="text" value="11. мај 2001"/>
<input type="text" value="Уплаћен: 51.353,26 RSD"/>	<input type="text" value="9. март 2002"/>
износ	датум

Уплаћен: 17.454,97 RSD		19. март 2002
Неновчани		
вредност	датум	опис
Уписан: 621,86 RSD		
вредност	датум	опис
Унет: 621,86 RSD	30. новембар 2004	
износ(%)		
Сувласништво удела од		100,00000

Основни капитал друштва		
Новчани		
износ	датум	
Уписан: 291.095,12 RSD		
износ	датум	
Уплаћен: 222.286,89 RSD	11. мај 2001	
износ	датум	
Уплаћен: 51.353,26 RSD	9. март 2002	
износ	датум	
Уплаћен: 17.454,97 RSD	19. март 2002	
Неновчани		
вредност	датум	опис
Уписан: 621,86 RSD		
вредност	датум	опис
Унет: 621,86 RSD	30. новембар 2004	



Регистратор, Миладин Маглов

РЕШЕЊЕ

О одређивању одговорног урбанисте за израду урбанистичког пројекта за изградњу
стамбеног објекта По+П+2+Пс на грађевинској парцели
К.П. 16460 К.О. Земун
у улици Горњоградска бб у Београду

ЛОКАЦИЈА: **Грађевинска парцела 16460 К.О. Земун**
улица Горњоградска бб у Београду

ИНВЕСТИТОР: **“ЗЕМУН ИНВЕСТ” доо**
Ул. Др.Недељка Ерцеговца бр.31
Земун, Београд

А. ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

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

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



Велимир Меденица



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Тамара М. Миљевић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 0806980815034

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1231 10



У Београду,
21. октобра 2010. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Д. Шумацац
Проф. др Драгослав Шумацац
дипл. грађ. инж.

Број: 12-02/240340
Београд, 24.10.2016. године



На основу члана 75. Статута Инжењерске коморе Србије
("СГ РС", бр. 88/05 и 16/09), а на лични захтев члана Коморе,
Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Тамара М. Миљевић, дипл.инж.арх.
лиценца број

200 1231 10

за

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

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је
измирио обавезу плаћања чланарине Комори закључно са 14.08.2017.
године, као и да му одлуком Суда части издата лиценца није одузета.



Председник Инжењерске коморе Србије

Проф. др Милисав Дамњановић, дипл. инж. арх.

Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА
БЕОГРАДА
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА
УРБАНИЗАМ И
ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ
Сектор за спровођење планова
И уређење јавних површина
IX-14 број 350.1-5354/2016
Београд, 25.10.2016. године

Краљице Марије 1
11000 Београд
Тел. 011/3227-241
e-mail: urbanizam@beograd.gov.rs

ПОДНОСИЛАЦ ЗАХТЕВА: **ЗЕМУН ИНВЕСТ**,

Земун, ул. Др Недељка Ерцеговца бр.31.

ПОВОД ЗАХТЕВА: формирање парцеле по чл.68, Закона о планирању и изградњи,

ПРИЛОГ: /.

ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ

за катастарску парцелу 16460, 12582/4 и 12584/5 КО Земун

ПЛАНСКИ ОСНОВ:	План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединица локалне самоуправе – град Београд целине I-XIX („Сл. лист града Београда“ бр. 20/2016)
----------------	---

НАЧИН СПРОВОЂЕЊА	Непосредна примена правила грађења
------------------	------------------------------------

	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ТРАНСФОРМАЦИЈЕ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ДЕЛИМИЧНО ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ 7.С6.1
основна намена површина	<ul style="list-style-type: none">вишепородично становање
компатибилност намене	<ul style="list-style-type: none">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.на парцели се може градити и само вишеспратна колективна гаражана појединачним парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или јединаопшта правила и параметри за све намене у зони су исти
број објеката на парцели	<ul style="list-style-type: none">на свакој грађевинској парцели гради се један стамбени објекат. На парцели се може градити и више објеката у оквиру дозвољених параметара и поштујући правила за растојања између објеката.
услови за формирање грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none">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

	<ul style="list-style-type: none"> • нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта 12.0m и минималну површину 300m² • дозвољено је одступање 10% од минималне нове површине грађевинске парцеле уколико се део катастарске парцеле одузима за формирање јавне саобраћајне површине • 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). • за грађевинске парцеле, које приступ јавној саобраћајној површини остварују посредно преко приступног пута, ширина фронта парцеле је минимално ширина приступног пута
изградња нових објеката и положај објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> • 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 границом парцеле. • објекат, према положају на парцели је слободностојећи • ако на граници парцеле постоји објекат на суседној парцели, објекат може бити једнострано узидан, уз примену осталих правила изградње. Слободностојећи објекти се могу градити на парцелама ширине фронта већег или једнаког 12.0 m. • грађевинска линија објекта се поклапа са регулационом линијом, уколико је улица шира од 12.0m, а уколико је ужа од 12m, минимално повлачење је 3.0m. <p>Унутрашња грађевинска линија је максимално 35m удаљена од регулационе линије, уз поштовање правила за растојање од задње границе парцеле</p> <ul style="list-style-type: none"> • Нису дозвољени препусти према бочним и задњом граници парцеле. Према регулацији дозвољен је препуст ширине 1 m, на висини већој од 3 m, на највише 2/3 дужине уличне фасаде • 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 правилоо за удаљење од бочне границе парцеле
растојање од бочне границе парцеле	<ul style="list-style-type: none"> • Минимално растојање објекта од бочних граница парцеле у овој зони је мин. 2.0m од од границе парцеле. • Минимално растојање фасаде објекта са отворима стамбених просторија, од бочних граница парцеле је 2.5m.
растојање објекта од бочног суседног објекта	<ul style="list-style-type: none"> • Минимално растојање објекта од бочног суседног објекта је 4m. <p>Растојања од суседног објекта примењују се као провера и евентуална корекција потребног растојања од бочних граница парцеле, када су постојећи објекти доброг бонитета, али на мањем растојању од границе парцеле од дозвољеног.</p>
растојање од задње границе парцеле	<p>Растојање стамбених објеката од задње границе парцеле је минимално:</p> <ul style="list-style-type: none"> • цела висина објекта уколико је дубина парцеле једнака или већа од 25 m, • 1/2 висине објекта уколико је дубина парцеле мања од 25 m, • изузетно 1/3 висине објекта уколико је дубина парцеле мања или једнака 15 m, али само са отворима помоћних просторија, <p>За угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле и растојања од бочних суседних објеката.</p>

помоћни објекти	<ul style="list-style-type: none"> помоћни објекти за потребе гаражирања возила, летње кухиње и оставе се постављају према правилима за стамбене објекте, у оквиру дозвољених параметара, максималне површине 60m², али не више од 10% површине парцеле помоћни објекат може бити и на граници са суседном парцелом (бочном или задњом) уколико је на том месту и раније био објекат
међусобно растојање објеката у оквиру парцеле	<ul style="list-style-type: none"> минимално међусобно растојање стамбених и пословних објеката, без обзира на врсту отвора, је цела висина вишег објекта, а од помоћних објеката 1/2 висине вишег објекта
индекс заузетости парцеле	<ul style="list-style-type: none"> максимални индекс заузетости на парцели је „З“= 40%
висина објекта	<ul style="list-style-type: none"> висина венца објекта је до 10.5m (висина слемена објекта је до 14.0m), што дефинише оријентациону планирану спратност П+2. максимална висина венца помоћних објеката је 4.0m, а слемена максимално 6.0m, што дефинише оријентациону планирану спратност П.
кота приземља	<ul style="list-style-type: none"> кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1.6m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте за објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0.2m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте 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.
услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> минимални проценат слободних површина на парцели је 60% . Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова одземних објеката) износи 30% у оквиру зелених површина могу се градити стакленици, сенице и отворени базени до 10% зелених површина простор између регулационе и грађевинске линије уредити као предбашту
решење паркирање	<ul style="list-style-type: none"> паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, према нормативима 1,1 ПМ/стану
архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> објекте испројектовати у духу савремене архитектуре. рачунајући од коте пода поткровне етажe до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45 степени. мансардни кров мора бити искључиво у габариту објекта (без прозорски отвори се могу решавати као кровне баце или кровни прозори.у оквиру кровне баце се формирају излази на терасу или лођу. 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.
услови за ограђивање парцеле	<ul style="list-style-type: none"> грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара, односно нивелете терена) или транспарентном оградом до висине од 1,40m.
минимални степен опремљености комуналном	<ul style="list-style-type: none"> нови објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни

инфраструктуром	<p>извор енергије</p> <ul style="list-style-type: none"> до реализације градске канализационе мреже на парцелама се за потребе евакуације отпадних вода дозвољава изградња појединачних или заједничких сенгрупа (септичких јама), у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објекта.
инжењерскогеолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> Код новопроектваног објекта је могуће, чак је и повољније што дубље фундаирање, пожељно је пројектовати подрумске просторије Пожељно је темеље пројектовати на јединственој коти у габариту објекта, без каскада 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).
ПРАВНИ ОСНОВ	<ul style="list-style-type: none"> Чл. 53. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 132/14, 145/14); Правилник о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе („Службени гласник РС“ бр. 3/10).
СМЕРНИЦЕ	<p>Према члану 68. Закона о планирању и изградњи, исправка граница суседних катастарских парцела, спајање суседних катастарских парцела истог власника, као и спајање суседних парцела на којима је исто лице власник или дугорочни закупац на основу ранијих прописа, врши се на основу елабората геодетских радова (који се израђује у складу са прописима о државном премеру и катастру).</p> <p>Власник парцеле, након израде елабората геодетских радова, подноси захтев за исправку граница парцеле органу надлежном за послове државног премера и катастра.</p>

Обрадила:
Маја Милинковић, арх.тех.

Помоћник Секретара:
Нада Поповић, д.и.арх

СЕКРЕТАР
Љиљана Новковић, дипл.инг.арх

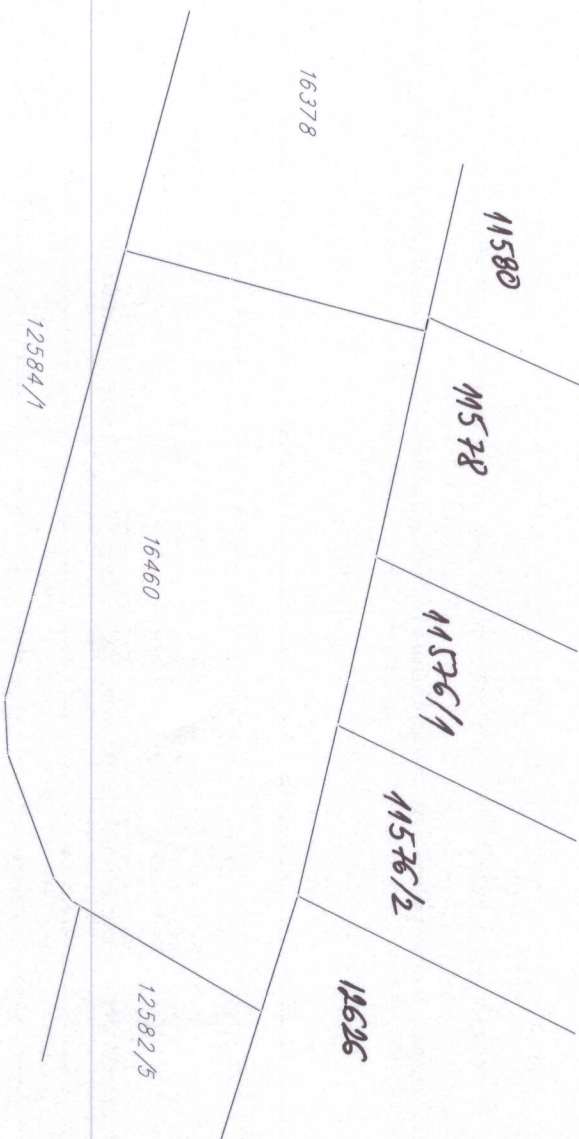
Број: 953-1/2017-302

КО Земљи

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Размера штампе 1: 500

Катастарска парцела број 16460



Напомена:

Датум и време издавања:

12.04.2017.



Овлашћено лице:

По овлашћењу
бр. 112-230/2016-6-1
од 24.01.2017.

Драшко Чорбић
ДРАШКОВИЋ

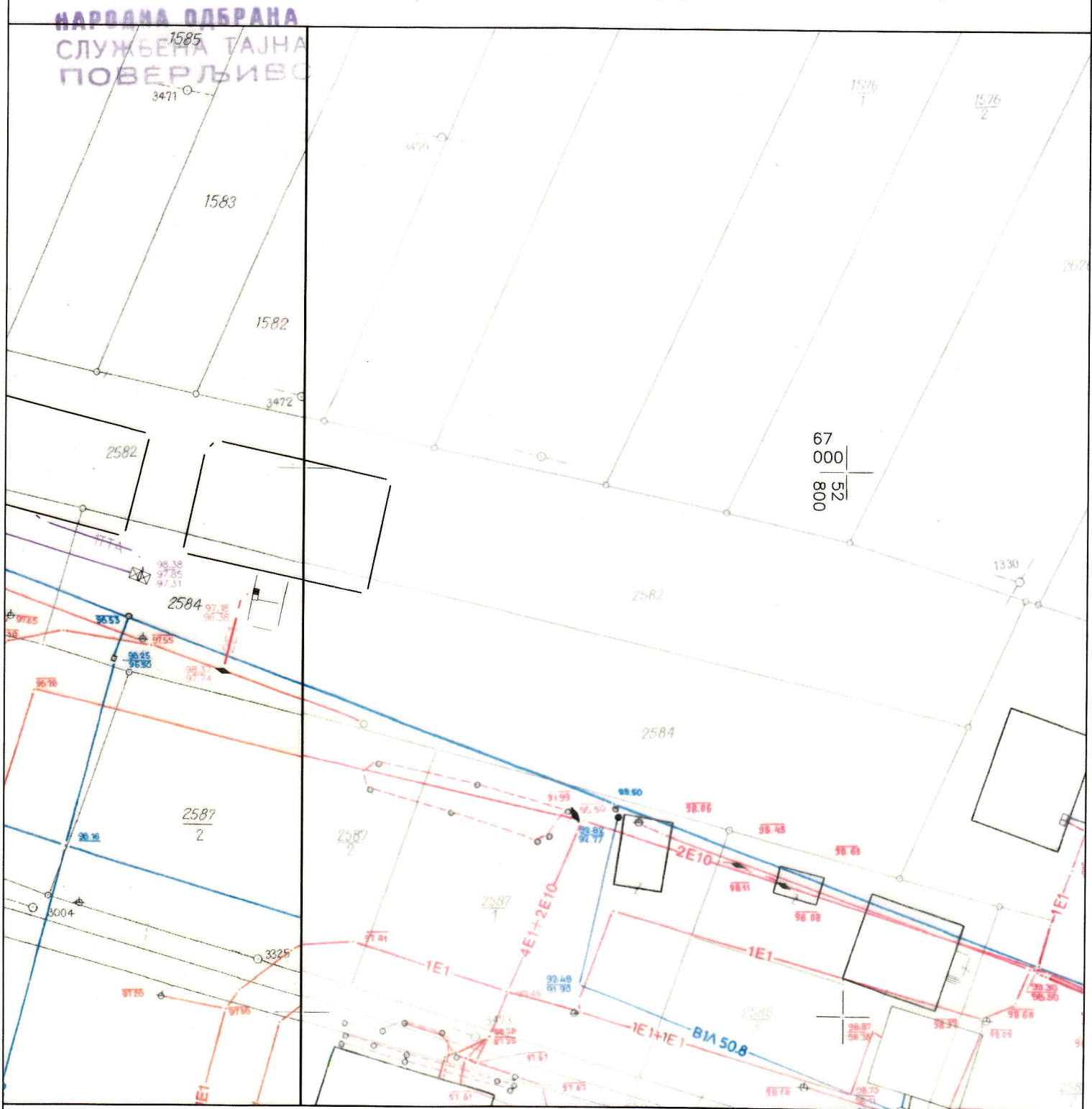
РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Центар за катастар непокретности
Одсек за катастар водова
Број : 956-01-312/2017

КОПИЈА ПЛАНА ВОДОВА

К. о. ЗЕМУН

Размера: 1: 500

Број детаљног листа: 44, 45



Копија плана је верна радном оригиналу водова
Копирао: Адам Стојановић
У Београду, 13.04.2017.год.

Руководилац групе за одржавање
и оснивање катастра водова

Милан Парезановић, дипл.геод.инж.

Б) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу
стамбеног објекта По+ Пр+2+Пс
на катастарској парцели 16460 К.О. Земун
у улици Горњоградска бб у Београду**

1. УВОД

1.1. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Повод за израду овог пројекта је захтев инвеститора **“ЗЕМУН ИНВЕСТ” доо**, ул. Недељка Ерцеговца бр.31 Земун, Београд, да се обезбеде услови за изградњу стамбеног објекта По+Су+Пр+2+Пс на катастарској парцели бр. 16460 К.О. Земун у улици Горњоградска, Земун у Београду.

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

Према Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX) (Сл. лист града Београда бр.20/016), земљиште обухваћено катастарском парцелом 16460 К.О. Земун, у улици Горњоградска бб, налази се у зони **"трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање "(7.С6.1)".** За локацију којој припада предметна парцела, према наведеном ПГР-у, предвиђено је спровођење непосредном применом правила грађења изразом Урбанистичког пројекта.

1.2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Припрема и израда урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног објекта По+Су+Пр+2+Пс на катастарској парцели бр. 16460 К.О. Земун у улици Горњоградска у Земуну, Београду заснована је на следећој законској и подзаконској регулативи:

- Закону о планирању и изградњи ("Сл. Гласник РС", бр. 72/09, 81/09 и - исправка 64/10 и "Одлуке УС " 24/11, 121/2012, 42/13, 132/14 и 145/14),
- Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. Лист РС“, број 110-00-00073/2015-07)
- Закон о заштити од пожара („Сл. Гласник РС“ бр.111/09)
- Правилник о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара („Сл. Лист РС“, број 80/2015)
- Правилник о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта, повећаног ризика од пожара („Сл. Лист СФРЈ“, број 8/95)
- Правилник о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Сл. Лист СФРЈ“, број 53/88, 54/88) и („Сл.лист СРЈ“, број 28/95),
- Правилник о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара („Сл.лист СФРЈ“, број 30/91),

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

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

-План генералне регулације подручја грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX) (Сл. лист града Београда бр.20/016), земљиште обухваћено катастарском парцелом бр. 16460 К.О. Земун у улици Горњоградска бб, у површинама намењеним за становање С6 – зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање "(7.С6.1)".

1.3. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Овим пројектом је обухваћена цела катастарска парцела број 16460 К.О. Земун, која је истовремено и граница урбанистичког пројекта.

Површина катастарске парцеле у оквиру границе урбанистичког пројекта износи:

КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА	ПОВРШИНА (m ²)
16460 К.О. Земун	900

1.4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Предметна грађевинска парцела број 16460 К.О. Земун је градско грађевинско земљиште и налази се у власништву “ЗЕМУН ИНВЕСТА” ДОО, ул. Др.Недељка Ерцеговца бр.31

Предметна парцела је трапезастог облика, а терен на коме се налазе је скоро раван.

1.5. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

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

Катастарска парцела број 16460 К.О. Земун припада зони трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање "(7.С6.1)".

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ТРАНСФОРМАЦИЈЕ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ДЕЛИМИЧНО ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ 7.С6.1

основна намена површина	-вишепородично становање
компатибилност намене	<ul style="list-style-type: none">-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.- на парцели се може градити и само вишеспратна колективна гаража- на појединим парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминатна или једина- општа правила и параметри за све намене у зони су исти
број објеката на парцели	<ul style="list-style-type: none">-на свакој грађевинској парцели гради се један стамбени објекат-На парцели се може градити и више објеката у оквиру дозвољених параметара и поштујући правила за растојање између објеката.
услови за формирање грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none">- 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- нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину 12.0 m и минималну површину 300 m²- дозвољено је одступање 10% од минималне површине грађевинске парцеле уколико се део катастарске парцеле одузима за формирање јавне саобраћајне површине.- изузетно приступ јавној саобраћајној површини може бити посредно, преко приступног пута колско-пешачке стазе за једносмерни приступ минималне ширине 4.5m и за двосмерни приступ минимално 6.0 m (уколико је слеп са окретницом).- за грађевинске парцеле, које приступ јавној саобраћајној површини остварује посредно преко приступног пута, ширина фронта парцеле је минимално ширина приступног пута.

изградња нових објеката и положај објекта на парцели	<p>-објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама. Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и према бочним и задњој граници парцеле.</p> <p>- Објекат, према положају на парцели је слободностојећи</p> <p>-ако на граници парцеле постоји објекат на суседној парцели објекат може бити једнострано узидан, уз примену осталих правила изградње.</p> <p>Слободностојећи објекти се могу градити на парцелама ширине фронта већег или једнаког 12.0 m.</p> <p>-Грађевинска линија објекта се поклапа са регулационом линијом, уколико је улица шири од 12.0m, а уколико је ужа од 12.0m, минимално повлачење је 3.0m.</p> <p>-Унутрашња грађевинска линија је максимално 35m удаљена од регулационе линије, уз поштовање правила за растојање од задње границе парцеле.</p> <p>- Нису дозвољени препусти према бочним и задњој граници парцеле. Према регулацији дозвољен је препуст ширине 1m, на висини већој од 3.0m, на највише 2/3 дужине уличне фасаде</p> <p>-за грађевинске парцеле, које приступ јавној саобраћајној површини остварују посредно преко приступног пута, као минимално удаљење у односу на границу грађевинске парцеле приступног пута, примењује се правило за удаљење од бочне границе парцеле</p>
растојање од бочне границе парцеле	<p>- Минимално растојање објекта од бочних граница парцеле у овој зони је мин. 2.0m од границе парцеле.</p> <p>- Минимално растојање фасаде објекта са отворима стамбених просторија од бочних граница парцеле је 2.5m.</p>
растојање објекта од бочног суседног објекта	<p>- минимално растојање објекта од бочног суседног објекта је 4m. Растојања од суседног објекта примењује се као провера и евентуална корекција потребног растојања од бочних граница парцеле, када су постојећи објекти доброг бонитета, али на мањем растојању од границе парцеле од дозвољеног.</p>
растојање од задње границе парцеле	<p>Растојање стамбених објеката од задње границе парцеле је минимално:</p> <p>-цела висина објекта уколико је дубина парцеле једнака или већа од 25m</p> <p>- 1/2 висине објекта уколико је дубина парцеле мања од 25m.</p> <p>-изузетно 1/3 висине објекта уколико је дубина парцеле мања или једнака 15m, али само са отворима помоћних просторија,</p> <p>-За угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле и растојања од бочних суседних објеката.</p>
Помоћни објекти	<p>Помоћни објекти за потребе гаражирања возила, летње кухиње и остааве се постављају према правилима за стамбене објекте, у оквиру дозвољених параметара према правилима за стамбене објекте, у оквиру дозвољених параметара, максималне површине 60m², али не више од 10% површине парцеле</p>

	-помоћни објект може бити и на граници са суседном парцелом (бочном или задњом) уколико је на том месту и раније био објект.
Међусобно растојање објекта у оквиру парцеле	-минимално међусобно растојање стамбених и пословних објеката, без обзира на врсту отвора, је цела висина вишег објекта, а од помоћних објекта 1/2 висине вишег објекта.
индекс заузетости парцеле	- максимални индекс заузетости („3“) на парцели је до 40%
висина објекта	-висина венца објекта је до 10.5 m (максимална висина слемена је до 14.0 m), што дефинише оријенациону планирану спратност П+2 . -максимална висина венца помоћних објекта је 4.0m, а слемена максимално 6.0m, што дефинише оријентациону планирану спратност П.
кота приземља	-кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1,6m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте - за објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0.2m виша од коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте -Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља је максимално 1.6m виша од нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
услови за слободне и зелене површине	-минимални проценат слободних површина на парцели је 60% . -минималан проценат зелених површина на парцели, у директном контакту са тлом (без подземних објекта и/или етажа) износи 30% . - у оквиру зелених површина могу се градити стакленици, сенице и отворени базени до 10% зелених површина - простор између регулационе и грађевинске линије уредити као предбашту.
решење паркирања	- паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, према нормативима 1,1ПМ/стану.
архитектонско обликовање	Објекте пројектовати у духу савремене архитектуре, -рачунајући од коте пода поткровне етажe до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни је 45 степени. -мансардни кров мора бити искључиво у габариту објекта -прозорски отвори се могу решавати као кровне баце или кровни прозори, у оквиру кровне баце се формирају излази на терасу или лођу. -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.

услови за ограђивање парцеле	- грађевинске парцеле према улици могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара, односно нивелете терена) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	- нови објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије. -до реализације градске канализационе мреже на парцелама се за потребе евакуације отпадних вода дозвољава изградња појединачних или заједничких сенгрупа (септичких јама), у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објекта.
инжењерскогеолошки услови	-Код новопроектваног објекта је могуће, чак је и повољније што дубље фундаирање, пожељно је пројектовати подрумске просторије -Пожељно је темеље пројектовати на јединственој коти у габариту објекта, без каскада - За сваку интервенцију или изградњу новог објекта у датој фази пројектовања урадити истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Сл. Гласник РС бр. 88/11) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања (Сл.гласник РС бр. 51/96).

Планирана намена	ПРИМЕЊЕНИ НОРМАТИВИ ЗА ДЕФИНИСАЊЕ МИНИМАЛНОГ БРОЈА ПАРКИНГ МЕСТА
Становање	-1.1 ПМ по стану -кроз израду ПДР-а или УП у складу са Уредбом о стандардима и нормативима за планирано пројектовање, грађење, коришћење и одржавање станова за социјално становање, на основу Закона о социјалном становању (Сл.гласник РС 72/09) за социјално и непрофитно становање)

2. КОНЦЕПЦИЈА ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

2.1 ПЛАНИРАНА НАМЕНА И ПРОСТОРНА ОРГАНИЗАЦИЈА НА ПАРЦЕЛИ

Стамбени објект је пројектован као слободностојећи објект са укупно 15 стамбених јединица. Спратност објекта је По+Пр+2+Пс. У подрумској етажи пројектован је гаражни и паркинг простор са укупно 18 паркинг места, од којих је једно паркинг место резервисано за лица са посебним потребама.

Катастарска парцела је угаона и има неправилан трапезаст облик. Како је парцела угаона, не постоји задња граница парцеле.

Терен парцеле је скоро раван, на висинској коти око 98.60 мнв.

2.2. РЕГУЛАЦИОНО И НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ

На графичком прилогу бр.3 **Регулационо и нивелационо решење** одређене су грађевинске линије унутар којих је дозвољена градња надземних етажа.

-Грађевинска линија ка улици у односу на регулационе линије је увучена **3,0m**.

-Бочна грађевинска линија ка суседној катастарској парцели 16378 К.О. Земун је увучена **2,5m**.

-Задња грађевинска линија је увучена од границе парцеле **5,25m** ($1/2$ висине објекта је $1/2 \times 10,50 = 5,25m$).

Вертикална регулација

Идејним решењем планирани стамбени објект има спратност **По+Пр+2+Пс**, чиме је испоштована кота венца мања од **10,50m** и слемена мања од **14,0m**.

Остварена кота венца је **9,61m** (108,43мнв).

Остварена кота слемена је **12,40m** (111,20мнв).

Кота приземља се поклапа са котом приступа (нулта кота) **0,00m** (98.82мнв).

Максималне коте су дефинисане Планом генералне регулације подручја грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX) (Сл. лист града Београда бр.20/016).

2.4. САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ И ПАРКИРАЊЕ

Грађевинска парцела има колски приступ на планирану приступну улицу преко отворене грејане колске рампе нагиба 15% која води у подземну гаражу (у подруму).

2.4.1 КОЛСКИ ПРИСТУПИ НА ПАРЦЕЛУ

Пројектом је планирано да нови објект своје потребе за стационирањем возила решава у оквиру своје грађевинске парцеле у подрумској етажи у склопу самог објекта. Колски приступ предметној парцели остварује се са планиране улице преко ојачаног тротоара и упуштеног ивичњака како би пешачки саобраћај остао у континуитету у свему према датим ситуационим графичким прилозима. Планиран је 1 колски улаз/излаз на предметну парцелу односно објект. Улаз/излаз возила са парцеле на саобраћајницу планиран је ходом унапред.

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

Улаз у гаражу је планирани преко отворене грејане колске рампе формиране из регулационих линија и у дозвољеном нагибу 15%. Приликом уласка у гаражу са рампе ширине 3,5m у маневар скретања под углом од 180° обезбеђен је пролаз ширине 5,0m.

2.4.2 ПАРКИРАЊЕ

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

-за становање 1,1 ПМ на сваку стамбену јединицу

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

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

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

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

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

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

Простор за маневрисање пројектован је са минималном ширином од 6,2м.

Паркирање је решено под углом од 90°.

Према идејном решењу, обезбеђен је већи броја паркинг места (укупно 18) у подрумској етажи, него што је потребно.

Упоредни приказ задатих норматива и паркирање остварено урбанистичким пројектом

	<i>Дато Планом генералне регулације</i>	<i>Остварено урбанистичким пројектом</i>
СТАМБЕНИ ПРОСТОР		
Укупан број станова 15	1.1 П.М./ 1 стан 15x1.1=16,5 -потребно 17 п.м.	18 п.м. на нивоу сутерена (од тога је 1 п.м. за лица са инвалидитетом)
УКУПНО	17	18

У складу са мишљењем Секретаријата за саобраћај IV-05 број: 344.5-101/2017 од дана 20.06.2017. год.

2.5 УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Према ПГР-у подручја грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX) (Сл. лист града Београда бр.20/016), максималан индекс заузетости је 40%. Минимална % слободних површина на парцели треба да износи 60% од чега 30% зелених површина у директном контакту са тлом без подземних етажа. Попречним и подужним падовима терена решити одводњавање површинских вода у за то предвиђену кишну канализацију. Обезбедити систем за заливање зелених површина. Садњу високе вегетације ускладити са трасама подземних и надземних инсталација инфраструктуре. Урбанистичким пројектом остварена је површина под зеленилом од **30,30%** (272,76m²) у директном контакту са тлом.

На предметној парцели присутна је неуређена слободна површина са групацијама самоникле, не квалитетне вегетације (багрем, пајавац...), те изградњом планираног објекта нема угрожене високе вегетације.

На контактної катаст.парцели број 12584/1 К.О. Земун налази се линијско зеленило – дрворед квалитетна стабла јавора одличних физиолошких и здравствених оцена.

Приликом израде Пројекта уређења и озелењавања слободног простора, потребно је да се прибаве нови Технички услови ЈКП Зеленило-Београд.

У складу са условима ЈКП "Зеленило-Београд" 18136/1 од дана 07.07.2017. год.

2.6 ОСТВАРЕНИ КАПАЦИТЕТИ

Приказ остварених параметара на грађевинској парцели

Урбанистички параметри	Максимални и минимални дозвољени урбанистички параметри Планом генералне регулације	Остварени урбанистички параметри урбанистичким пројектом
-Површина парцеле	минимално 300	900
Спратност објекта	оријентационо П+2+Пс/М	По+Су+П+2+Пс
Максимална висина венца	максимално 10,50 m	Остварено 9,61m
Максимална кота слемена	максимално 14,00m	остварено 12,40m
Кота приземља	Максимално 1,60m	остварено 0,00m
Бруто развијена грађевинска површина (БРГП)	није условљена	Надземне етаже: приземље 328,65m ² 1.спрат 352,47m ² 2.спрат 352,47m ² повучени спрат 352,47m ² Укупно: 1.386,06m² Подземне етаже: Подрум 488,23m ² Укупно: 488,23m²
Индекс изграђености	није условљен	2,08
Степен заузетости	максимално 40% (360m ²)	39,16% (352,47m ²)
Подземни индекс заузетости	Максимално 85% (765m ²)	54,24% (488,23m ²)
Слободне површине	Минимум 60% (540m ²)	60,84% (547,56m ²)
Зеленило минимум у директном контакту са тлом	минимум 30% (270m ²)	30,30% (272,76m ²)
Грађевинска линија у односу на регулациону линију	минимално 3m	остварено 3m
Растојање од бочне границе парцеле	Минимално растојање фасаде објекта са отворима стамбених просторија од бочних граница парцеле је 2.5m	Остварено најмање 3,9m , па и више
Растојање објекта од бочног суседног објекта	- минимално растојање објекта од бочног суседног објекта је 4m .	Остварено 7,87m
Растојање објекта од задње границе парцеле	-минимално ½ висине објекта уколико је дубина парцеле мања од 25m (1/2 x10,5m=5,25m)	Остварено је минимално 5,25m до 5,90m
Архитектонско обликовање	-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.	Повучени спрат је пројектован са нагибима кровних равни 8° и 12°, а у односу на фасадну раван последњег спрата увучен је 1,5m .

3. ПРИКЉУЧЕЊЕ КОМПЛЕКСА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ И ОБЈЕКТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

3.1.1. Водовод

Водоводна мрежа на овом подручју припада I висинској зони београдског водоводног система. На локацији се налази водоводна мрежа $\varnothing 150\text{mm}$ азбестцементног материјала.

Кроз урбанистички пројекат предвиђа се измештање постојеће водоводне мреже $\varnothing 150\text{mm}$ у Горњоградској улици која се измешта ван граница к.п. 12505, 12507 и 12508/3 К.О. Земун у јавну површину од тачке "А" до "В" и до "С". Веза планираног цевовода истог пречника предвиђа се у постојећем шахту на уличном цевоводу у горњоградској улици. За планирани објекат предвиђа се нов прикључак са измештене мреже $\varnothing 150$. водовода предвиђа се преко Т комада $\varnothing 150/100$. Водомери за мерење потрошње воде смештени су у водомерном окну које се планира у зеленом појасу на удаљености 1.5м од регулационе линије.

За мерење потрошње воде предвиђено је више водомера и то:

1. за санитарну потрошњу у објекту

2. за заједничку потрошњу воде

Све радове изводити у складу са техничким условима ЈКП "Београдски водовод и канализација" Београд број: Л/674 од дана 19.06.2017. год.

3.2.1. Канализација

Предметна локација припада Централном систему београдске канализације, где је заступљен сепарациони систем канализације.

Од постојеће канализације у улици Горњоградска налази се фекална канализација $\varnothing 250$, 300mm и кишни канал $\varnothing 500$, 800mm .

Предметна локација није обухваћена претходно усвојеном Планском документацијом.

За потребе прикључења будућег објекта, Урбанистичким пројектом се предвиђа у прилазној саобраћајници кп 16377 и 12584/1, изградња фекалног канала мин $\varnothing 250\text{mm}$ са прикључењем на постојећу фекалну канализацију у Горњоградској улици и кишног канала $\varnothing 300\text{mm}$ са прикључењем на такође планирану канализацију у делу Горњоградске улице до канала ААЦ $\varnothing 500\text{mm}$, уз напомену да је постојећи реципијент кишних вода – колектор у насељу Саве Ковачевић недовољног капацитета.

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

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

3.2.2. Кишна канализација

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

Све радове изводити у складу са техничким условима ЈКП "Београдски водовод и канализација" Београд број: Ј/325 од дана 12.06.2017. год.

3.3. Електроенергетска мрежа

Прикључење планираног стамбеног објекта на електроенергетску мрежу могуће је преко ТС 10/0,4kV рег.бр. 3-611, Охридска 3 на табли Н.Н. уз претходну замену трафоа са 630 на 1000 kV. За прикључење објекта на дистрибутивни електроенергетски систем потребно је изградити и/или реконструисати прикључак: каблом XP 00 – AS(J) 3 x 150 +70, 1 kV, од TS 10/0,4kV "Охридска 3" до КРК коју треба уградити на објекту. За потребе лифта предвидети посебну КПК коју прикључити 1 kV каблоским водом од будуће КПК за предметни стамбени пројекат, користити кабл истог типа и пресека.

Све радове изводити у складу са техничким условима "ЕПС Дистрибуција" Београд број: 82.1.1.0.-Д-08.02.-97197/1-2017, 82100 ИБ, Е-2334/17 од дана 16.06.2017. год.

3.4. Телекомуникациона мрежа

На предметној локацији постојећи тк објекти су изграђени дуж тротоара. Предметно подручје припада подручју АТЦ "Земун".

За прикључење планираног објекта на тк мрежу потребно је изградити следећу тк канализацију:

-изградити око Х на граници парцеле. Димензије окна Х треба да износе 135x60x120cm (дужина x ширина x висина (дубина)). Окно позиционирати према постојећој ТК канализацији и окну 969.

-положити приводне цеви 2x PE Ø50 mm од окна Х до места уласка (увода) цеви тк канализације у објекат;

- од места уласка (увода) цеви тк канализације у објекат обезбедити пролаз каблова техничким каналом или кабловским регалом до места на коме се налази завршна концентрација тк инсталација, односно до места које је планирано за тк извод.

Технички услови Телеком Србије, Извршне јединице Београд, број: 207382/2 -2017 од дана 18.07.2017. год.

3.5. Гасоводна мрежа и прикључење

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

3.6. Топловодна мрежа – топоводи

На предметној локацији нема изграђених и у експлоатацији, топовода и топоводних објеката, те стога нема посебних услова за заштиту постојећих топовода и објеката.

4. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

Терен на коме се налази предметна локација је у нагибу од око 166.00 m^{nv} (северни део парцеле) до око 169.50m^{nv} (јужни део парцеле).

Код новопроектваног објекта је могуће, чак је и повољније што дубље фундаирање, пожељно је пројектовати подрумске просторије

-Пожељно је темеље пројектовати на јединственој коти у габариту објекта, без каскада

- За сваку интервенцију или изградњу новог објекта у датој фази пројектовања урадити истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Сл. Гласник РС бр. 88/11) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања (Сл.гласник РС бр. 51/96).

Према постојећој документацији простор припада VII° MCS.

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

4.2. Заштита и унапређење животне средине

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

4.3. Услови заштите од елементарних непогода

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

4.4. Услови заштите од пожара

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

- Закон о заштити од пожара („Сл. Гласник РС“ бр.111/09 и 20/15)

-Правилник о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта, повећаног ризика од пожара („Сл. Лист СФРЈ“, број 8/95)

-Правилник о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Сл. Лист СФРЈ“, број 53/88, 54/88) и („Сл.лист СРЈ“, број 28/95),

-Правилник о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара („Сл.лист СФРЈ“, број 30/91),

-Правилник о заштити објеката од атмосферског пражњења („Сл. Лист СРЈ“, број 11/96),

-Правилник о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију („Сл. Лист СФРЈ“, број 87/93),

-Правилник о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару („Сл. Лист СФРЈ“, број 45/85),

-Техничке препоруке СРПС ТП 21 и СРПС ТП 19,

-Правилник о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству („Сл. Лист СФРЈ“, број 21/90),

Правилник о техничким стандардима приступачности („Сл. Лист РС“, број 46/2013).

4.5. Услови за цивилну заштиту

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

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

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

4.7. Услови за евакуацију отпада

За одлагање комуналног отпада из планираног стамбеног објекта неопходно је постављање 2 контејнера запремине 1100 литара и габарита димензија: 1,37х1,20х1,45м, који морају бити постављени на избетонираном платоу или у посебно изграђеној ниши (боксу) на предметној парцели.

Смећаре се граде као засебне, затворене просторије, без прозора, са ел. Осветљењем, једним точећим местом са славином и холендером, Гајгер-сливником и решетком у поду, ради лакшег одржавања хигијене тог простора. Предуслов за успешно обављање услуге изношења смећа је да се судовима обезбеди директан и неометан прилаз за комунална возила и раднике ЈКП „Градска чистоћа“, при чему се мора водити рачуна да максимално ручно гурање контејнера од места за њихово постављање до комуналног возила износи 15м по равној подлози, без степеника, са успоном до 3%. Уколико није могуће испунити услове предвиђене овим нормативом потребно је изградити приступну саобраћајницу за комунална возила габарита димензија: 8,60х2,50х3,50м, са осовинским притиском од 10 тона и полупречником окретања 11,00м. Минимална ширина једносмерне саобраћајнице износи 3,5м, а двосмерне 6,0м, са нагибом до 7%. Није дозвољено кретање возила уназад па је, у случају следеће улице неопходна изградња окретнице.

На предметној парцели тренутно не постоји изграђена улица која је планом предвиђена. До момента њене реализације инвеститор мора да исходује заузеће јавне површине за постављање контејнера.

***Према условима ЈКП "Градска чистоћа" број: 9037 од дана 09.06.2017.*

5.0. ТЕХНИЧКИ ОПИС ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Локација на којој је предвиђена изградња, налази се у Улици Горњоградска бб у Земуну. Парцела је трапезастог облика и налази се на углу приступне саобраћајнице која треба да се изгради. Терен на локацији је скоро раван.

Објекат је пројектован као стамбени објекат са укупно 15 (петнаест) стамбених јединица, различите структуре, а које су према Пројектном Задатку Инвеститора, формиране и пројектоване на етажама приземља (П), првог спрата (1), другог спрата (2) и повучене етаж (Пс). На подземној етажи, етажи подрума, пројектован је гаражни и паркинг простор за паркирање укупно 18 (осамнаест) возила, од којих је једно паркинг место пројектовано са могућношћу примене за лица са посебним потребама.

Сва потребна паркинг места су обезбеђена на припадајућој парцели К.П.16460 К.О.Земун у подрумској етажи.

Комуникација и повезаност свих етажа је решена пројектованим унутрашњим степеништем позиције назначене позиције у графичком делу пројекта.

Етапност градње: стамбени објекат ће бити пројектован да се ради као јединствена целина изведена у једном временском интервалу.

САОБРАЋАЈ - колски и пешачки приступ објекту:

Колски и пешачки приступ објекту је омогућен са приступне саобраћајнице.

Главни улаз у стамбени објекат је формиран у оквиру етаж приземља.

Пешачки приступ објекту је пројектован у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС", број 22 од 27.02.2015.).

Због висинске разлике између коте тротоара и коте пода приземља, пројектован је приступ за пешаке и кориснике инвалидских колица. Формиран је приступ објекту у комбинацији подестних платформи, којом је савладана потребна висинска разлика (у складу са Чланом 6. и 8. наведеног Правилника).

Саобраћајно решење: спољном колском приступном грејаном рампом (са пројектованим падом од 15%) је омогућен приступ подрумској етажи, у оквиру које је пројектовано потребно паркирење за укупно 18 возило (18 паркинг место).

15(станова)х1,1(П.М.)=16,5—усвојено/пројектовано 18П.М.(од тога је 1П.М.-лица са инвалидитетом)

Пројектовани *подземни* гаражни простор (Члан 2, 3, 4, 5 и 7, Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија - "Сл.лист СЦГ" бр.31/2005) је формиран као мала гаража – до 400м².

Укупна површина подрумске етаж, подземни гаражни простор и простор комуникација не прелази 85% површине парцеле. Етажа подрума заузима 54,25%.

АРХИТЕКТОНСКО-ГРАЂЕВИНСКА МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Стамбени објекат биће пројектован у скелетном армирано бетонском систему, са армирано бетонским међуспратним плочама, и са свим потребним вертикалним и хоризонталним елементима и серклажима, као и са потребним армирано бетонским укрућењима у зиданим масама.

Кота финалног (готовог) пода приземља објекта је усвојена и пројектована на основи функције са позицијом на висини:

- Кота терена (тротоара):	±0,00 м	којој одговара 98,82 м (н.в.)
- Кота пода подрума:	-2,94 м	95,88 м (н.в.)
- Кота етаже приземље:	+0,00 м	98,82 м (н.в.)
- Кота пода 1 спрата:	+2,89 м	101,71 м (н.в.)
- Кота пода 2 спрата:	+5,78 м	104,60 м (н.в.)
- Кота пода повученог спрата, етаже:	+8,67 м	107,49 м (н.в.)
- Кота венца:	+9,61 м	108,43 м (н.в.)
- кота слемена крова објекта:	+12,40 м	111,22 м (н.в.)

Спратност објекта је По+П+2+Пс.

Спратна висина типских стамбених етажа је 2,87м.

"Светла" висина типских стамбених етажа је 2,60м.

"Светла" висина етаже повучени спрат је 2,60м.

Спратна висина подземних етажа је 2,95м.

"Светла" висина подземне етаже, подрума је 2,68м.

Обимни и фасадни зидови објекта биће пројектовани испуном "ГИТЕР" блоковима димензија 19х19х25цм, у продужном малтеру 1:3:9. Са слојем термоизолације, у зависности од положаја у систему од д=5,10 и 12(15)цм, у складу са фасадним обликовањем („пластиком“), као и елаборатом, прорачуном енергетске ефикасности објекта.

Зидови између стамбених јединица су пројектовани у акустичном "сендвич" систему - са два преградна блока и слојем термо/звучне изолације између.

Темељна конструкција биће пројектована на арм.бет. темељној плочи, димензија по статичком прорачуну, који ће је рађен на основу претходно обрађеног геомеханичког елабората за припадајућу локацију, парцелу.

Сви прегради зидови су д=7 или 12цм, пројектовани преградним, глиненим блоковима, односно пуном опеком, у зависности од положаја, зиданим у продужном малтеру. У висини надвратника, су пројектовани арм.бет. хоризонтални серклажи, н=20цм, који дају зиданим платнима потребну стабилност преградних зидова.

Све међуспратне таванице су пројектоване као армирано бетонске, "пуне" плоче, максималне дебљине д=18цм, у зависности од положаја и оптерећења која делују на посматрану позицију у пројектованом армирано бетонском конструктивном систему.

Степенишна конструкција је пројектована као армиранобетонска плоча, дебљине д=12цм, а која је ослоњена (укљештена) у положај армирано бетонске међуспратне плоче.

Све унутрашње површине зидова и плафона биће финално обрађене гипс картонским плочама, глетованим и бојеним у тону по избору Инвеститора.

У просторијама купатила и у кухињским делу, пројектовани су зидови обложени керамичким плочицама у слоју лепка:

- до висине од 1,5м од готовог пода просторије у кухињском делу стамбене јединице, односно

- од пода до плафона у купатилима и просторијама тоалета.

Све подне површине у стамбеним просторијама биће обрађене паркетом, осим купатила, кухиње, приступних, улазних ходника, као и заједничких простора гараже и ходника са степенишним простором, где ће бити пројектоване керамичке, односно гранитне плочице. Површине обрађене керамичким плочицама биће посебно назначене у графичком делу архитектонско грађевинског Пројекта за добијање Грађевинске Дозволе.

У просторијама пројектованим са завршном обрадом паркетом, пре израде цементне кошуљице је пројектован слој “стиродура” $d=3\text{cm}$, или “плутафона” (одговарајуће звучне изолације), као подлога за израду “пливајућег пода”. Преко поменутог подлоге биће пројектована цементна кошуљица минималне дебљине $d=3,5\text{cm}$, која ће се обрадити равњачама или машином “хеликоптерком”, да би слој добио што равнију површину, која је неопходна за постављање финалне облоге подова.

Изнад повученог спрата, етаже пројектована одговарајућа кровна конструкција, са одговарајућим падовима кровних равни - двоводни кров. За кровни покривач је предвиђен трапезоидно профилисани пластифицирани лим.

Плафонске површине повучене етаже су пројектоване са спуштеним гипс картонским системима, на одговарајућој потконструкцији и са слојем термоизолације $d=14\text{cm}$, постављеним између кровних дрвених решетки.

Конструктивна, кровна грађа је од елемената дрвене резане грађе, пројектованих димензија.

Сви фасадни отвори: прозори, су према жељи Инвеститора пројектовани са елементима шестокоморне ПВЦ столарије, застакљеном “ТЕРМОПАН” стаклом са свим потребним оковом, ролетнама или заштитним панелима, који су пројектовани у зависности од положаја.

Сва улазна врата у стамбене јединице биће пројектована као “сигурносна”, финално обрађена, са свим потребним оковом, шпијунком и бројем. Сва пројектована сигурносна врата морају испуњавати све релевантне захтеве везане за противпровалну заштиту, акустику и безбедност.

Сва пројектована унутрашња врата пројектована су комбинацијом од медијапана и чамове грађе, или дупло шперована са картонским саћем, са дрвеним довратником, финално обрађена и уграђена „сувом“ методом у слепим рамовима, опремљена свим потребним оковом и бравама.

Сви фасадни зидови су обрађени “АкрилПластом” у боји, или сличним материјалом (у графичком делу назначеним позицијама), а преко слоја термоизолације СТИРПОПРОМ или ТЕРВОЛОМ $d=12$ или 15cm , у зависности од положаја.

“Сокла” објекта ће бити обрађена “Кулиером”.

ИНСТАЛАЦИЈЕ У ОБЈЕКТУ

У стамбеном објекту биће пројектоване и димензионисане све потребне инсталације у складу са наменом просторија и захтевима Инвеститора, као и на основу издатих техничких услова одговарајућих служби.

Инсталације електричне енергије биће обрађене у посебном делу архитектонско грађевинског Пројекта за добијање Грађевинске Дозволе, а у складу са потребама Инвеститора, а према техничким условима, прописима и нормативима за овакву врсту објекта.

Инсталације водовода и канализације биће пројектоване према потрошним местима, а према условима надлежних служби, као и прописима и нормативима одређеним за овакве врсте радова.

Целокупна водоводна мрежа биће пројектована са ПП цевима, профила према хидрауличком прорачуну, са свим потребним спојним деловима (фитинзима), и са свим завршним санитарним елементима и потребним пратећим вентилима.

Целокупна канализациона мрежа биће пројектована одговарајућим ПВЦ профилима, цевима за канализацију, чији је квалитет израде и монтаже прописан Прописима за ову врсту радова. Вертикалне трасе цеви биће пројектоване у зидовима, односно засебним озиданим верикалама.

Све стамбене просторије су пројектоване са природном вентилациом, преко одговарајућих отвора (прозора и врата) који су димензионисани према намени простора, односно површини простора.

Грејање објекта је предвиђено на чврсто гориво. У свим стамбеним јединицама је пројектован одговарајући засебни димоводни канали.

6.0. СПРОВОЂЕЊЕ

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

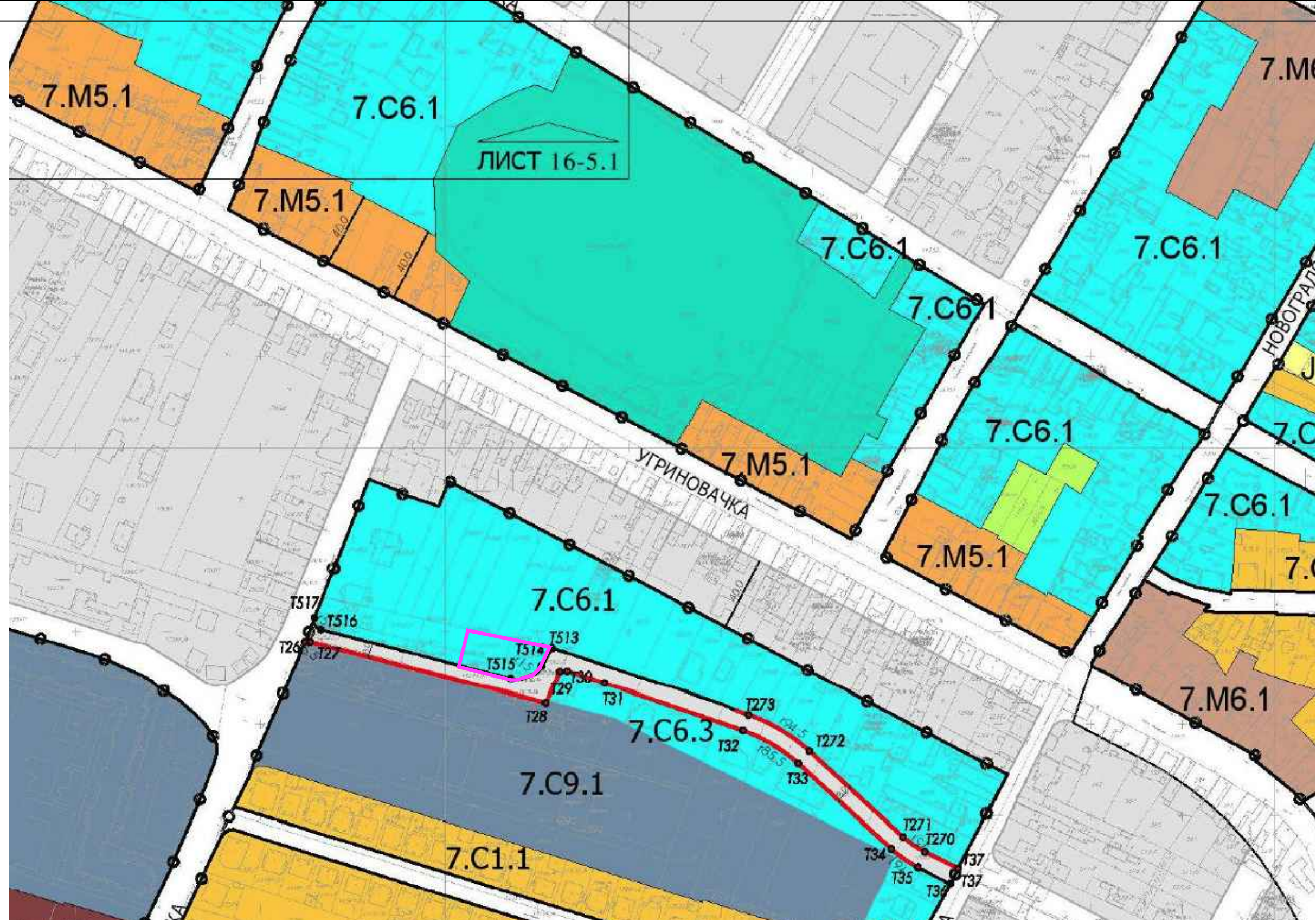
У складу са чланом 57 став 4 Закона о планирању и изградњи ("Сл. Гласник РС", бр. 72/09, 81/09 и - исправка 64/10 и "Одлуке УС " 24/11, 121/2012, 42/13, 132/14 и 145/14) овај урбанистички пројекат за изградњу основ је за издавање локацијских услова и друге законом утврђене документације.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

A blue circular stamp from the Engineering Chamber of Serbia (Инженерска комора Србије) is visible. The stamp contains the text: "Инженерска комора Србије", "Тамара М. Миљевић", "дипл. инж. арх.", and "200 1231 10". To the right of the stamp is a handwritten signature in blue ink.

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


В) ГРАФИЧКИ ДЕО

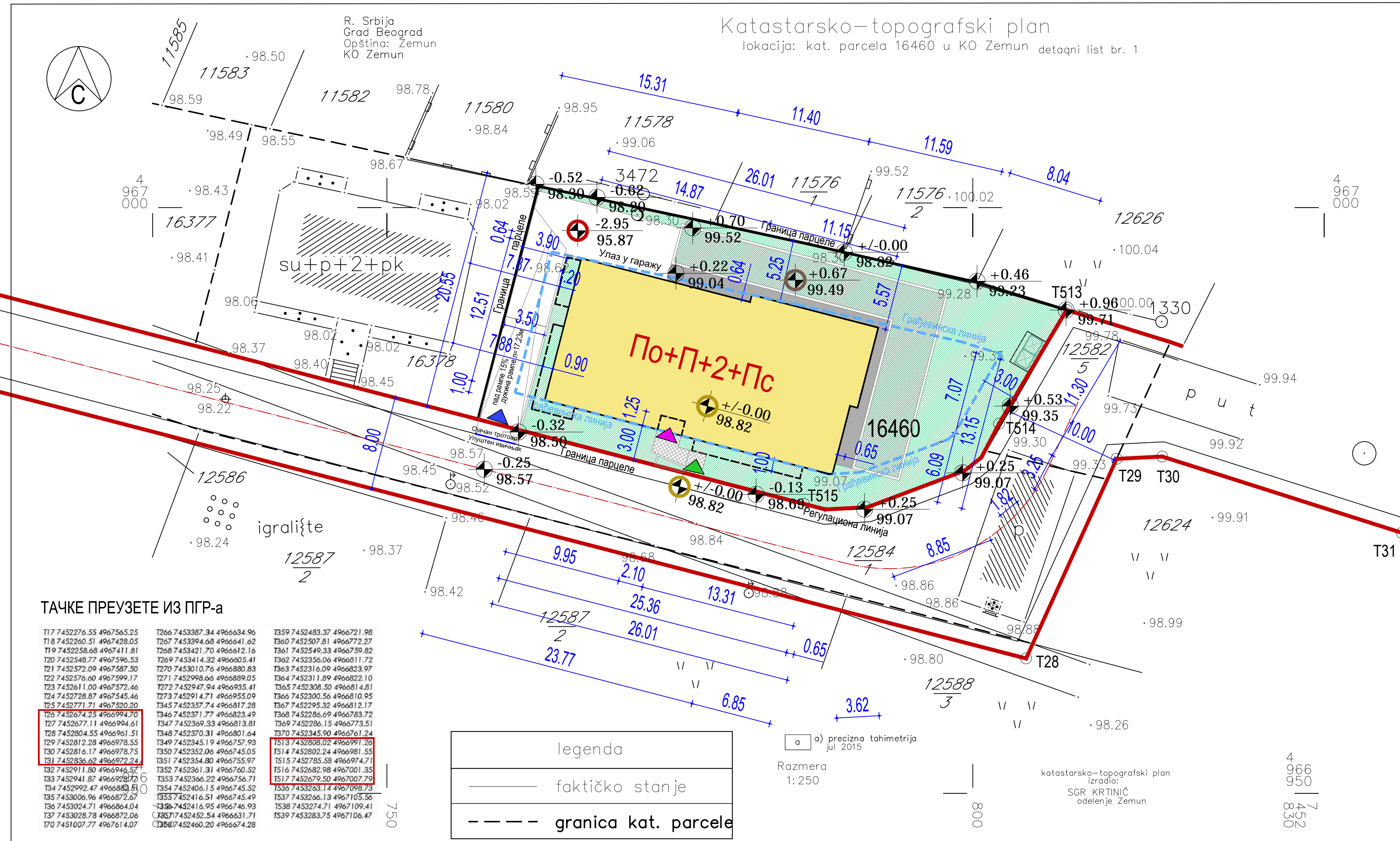



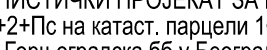
 ПРОСТОР ОБРАДЕ УП

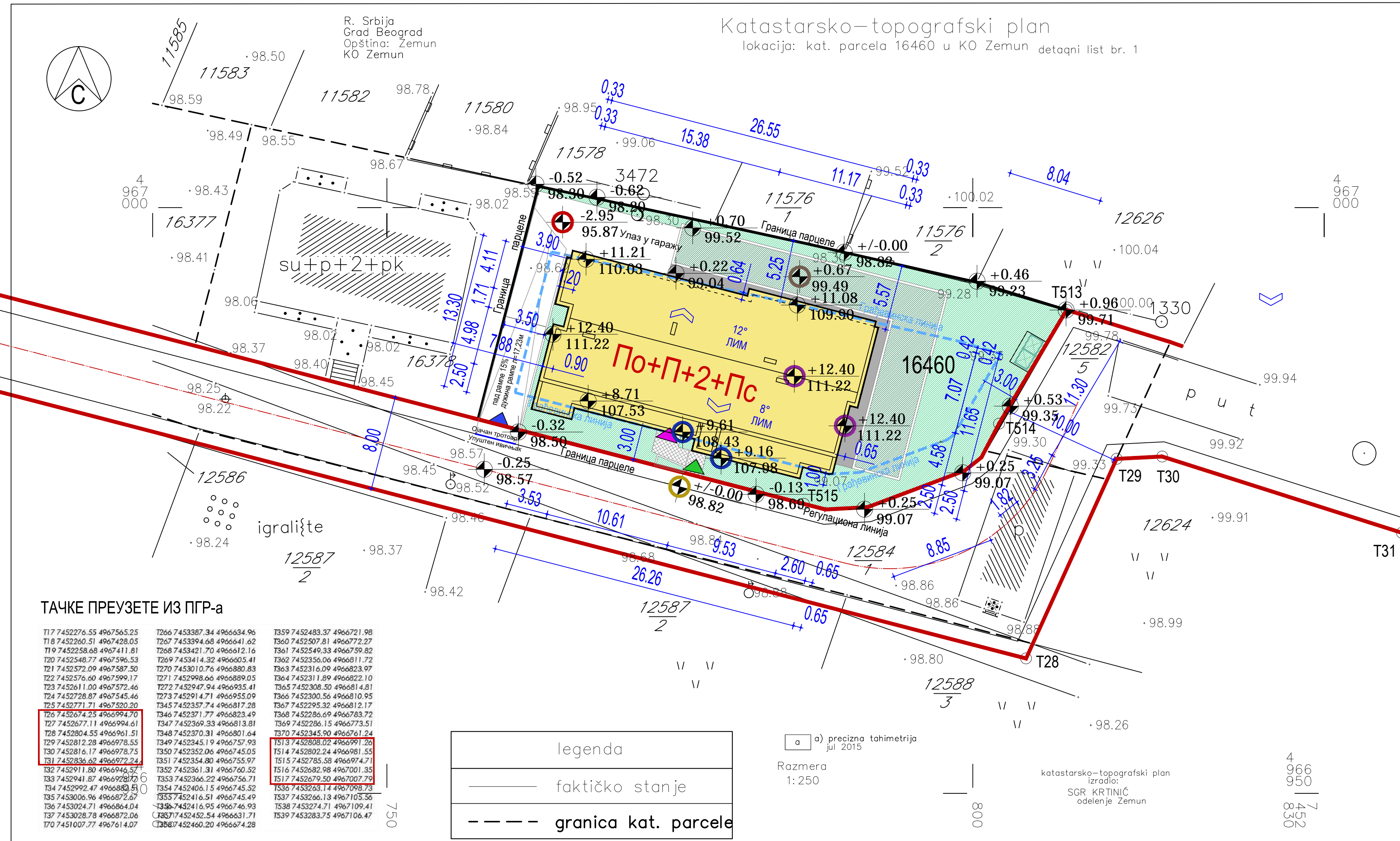
Vemex PROJEKT ПРОЕКТОВАЊЕ, ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ И ИСТРАЖИВАЊЕ
БЕОГРАД, Буре Даничића бр.4 Тел.322-49-51


УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
По+П+2+Пс на катаст. парцели 16460 К.О. Земун
улице Горњоградска бб у Београду

Одговорни урбаниста: Тамара Миљевић дипл.инж.арх. Печат и параф:	Инвеститор: "ЗЕМУН ИНВЕСТ" доо Ул. Др. Недељка Ерцеговца 31, Београд	Фаза УП
	Локација: Улица Горњоградска бб, Београд кат.парц. 16460 К.О. Земун	Размера
Датум: 08. 2017.	Бр.техн.дневника: 28УП/17	Цртеж: ШИРА СИТУАЦИЈА извод из ПГР-а Лист 01



 ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ И ИСТРАЖИВАЊЕ БЕОГРАД, Буле Даничића Бр.4 Тел.322-49-51		
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА По+П+2+Пс на катастр. парцели 16460 К.О. Земун улици Горњоградска бб у Београду		
Одговорни урбаниста: Тамара Миљевић дипл.инж.арх. Печат и параф: <div style="display: flex; align-items: center;">  </div>	Инвеститор: "ЗЕМУН ИНВЕСТ" доо Ул. Др. Недељка Ерцеговца 31, Београд Локација: Улица Горњоградска бб, Београд кат.парц. 16460 К.О. Земун Цртеж: ПАРТЕРНО И САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ основа приземља	Фаза УП Размера 1:250 Лист 02
Датум: 04.2019.	Бр.техн.дневника: 28УП/17	



Одговорни урбаниста: Тамара Миљевић дипл.инж.арх. Печат и потпис		Инвеститор: "ЗЕМУН ИНВЕСТ" доо Ул. Др. Недеља Ђергеовца 31, Београд	Фаза УП
		Локација: Улица Горњоградска бб, Београд кат.парц. 16460 К.О. Земун	Размер 1:250
Датум: 04.2019.		Цртеж: РЕГУЛАЦИОНО И НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ основа кровних равни	Лист 03
Бр.техн.дневника: 28УП/17			

Г) САГЛАСНОСТИ – МИШЉЕЊА – УСЛОВИ