„Arhitekta 7“ d.o.o. Beograd , Smiljanićeva 4, tel. 011/ 344 99 87, 7arhitekta@gmail.com

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
НА КП1690 КО ПАЛИЛУЛА СПРАТНОСТИ 3По+Су/По+П+6+Пс, НА УГЛУ УЛИЦА ДАЛМАТИНСКЕ И СТАНОЈА ГЛАВАША, ул. ДАЛМАТИНСКА бр. 49

Београд, октобар 2023.год.

А. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Б. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

В. ГРАФИЧКИ ДЕО

Г. ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА

Д. ДОКУМЕНТАЦИЈА

<u>ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ</u>

ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА
НА КП 1690 КО ПАЛИЛУЛА

Инвеститор:	**GRADITELJ INŽENJERING d.o.o.** **Београд**
Урбанистички пројекат:	**АРХИТЕКТА 7 д.о.о.,** **Београд**
Идејно решење:	**INKA STUDIO d.o.o.,** **Београд**
Одговорни урбаниста:	**Маја Кецман дипл.инж.арх.**
Одговорни пројектант:	**Марина Лазовић дипл.инж.арх**
Радни тим:	Александар Јовановић маст.инж.арх. Драгана Васиљевић Златомир Игњатовић дипл.пејз.арх.
Директор:	**Јасмина Крстановски**

САДРЖАЈ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:

А. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Извод из судског регистра
2. Лиценца одговорног урбанисте
3. Потврда
4. Решење о одређивању одговорног урбанисте
5. Изјава одговорног урбанисте

Б: ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1.0. Увод

1.1. Повод и циљ израде пројекта
1.2. Правни и плански основ за израду пројекта
1.3. Обухват урбанистичког пројекта
1.4. Подаци о локацији - постојеће стање
1.5. Извод из Плана генералне регулације
1.5.1. Правила грађења из ПГР-а

2.0. Опис планираног решења

2.1. Опис решења
2.2. Урбанистички показатељи

3.0. Правила уређења и грађења

3.1. Услови за изградњу саобраћајних површина
3.2. Урбанистичко решење зелених и слободних површина
3.3. Урбанистичко решавање комуналне инфраструктуре
3.3.1. Водовод
3.3.2. Канализација
3.3.3. Електроенергетске инсталације
3.3.4. Електроенергетске инсталације - далековод
3.3.5. Телекомуникационе инсталације
3.3.6. Топловодне инсталације
3.3.7. Евакуација комуналног отпада
3.3.8. Јавни превоз

4.0. Услови заштите

4.1. Услови и мере заштите животне средине
4.2. Урбанистичке маштита од елементарних непогода
4.3. Урбанистичке мере заштите од пожара и експлозија

5.0. Смернице за спровођење

Анализа постојећег стања у блоку

В. ГРАФИЧКИ ДЕО

1.	КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ГРАНИЦОМ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА - ШИРИ ПРИКАЗ	Р 1:500
2.	КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ГРАНИЦОМ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	Р 1:250
3.	ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ	Р 1:250
4.	ПАРТЕРНО УРЕЂЕЊЕ СА ОСНОВОМ ПРИЗЕМЊА	Р 1:250
5.	ПАРТЕРНО УРЕЂЕЊЕ СА ОСНОВОМ КРОВА	Р 1:250
6.	СИНХРОН ПЛАН	Р 1:250

Г. ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА

1.1. Насловна страна пројекта архитектуре
1.2. Садржај идејног решења
1.3. Решење о одређивању одговорног пројектанта идејног решења
1.4. Текстуална документација
1.4.1. Технички опис архитектуре објекта
1.5. Нумеричка документација
1.5.1. Табеларни преглед површина
1.6. Графичка документација:

00	Ситуација	1:200
01	Ситуација-кров	1:200
02	Основа приземља	1:100
03	Основа гараже, сутерен	1:100
04	Основа гараже, ниво -1	1:100
05	Основа гараже, ниво -2	1:100
06	Основа гараже, ниво -3	1:100
07	Основа I-V спрата	1:100
08	Основа V-VI спрата	1:100
09	Основа повученог спрата	1:100
10	Основа крова	1:100
11	Пресек 1-1	1:100
12	Пресек 2-2	1:100
13	Изгледсевер-запад	1:100
14	Изглед север	1:100
15	Изглед југ-запад	1:100
	3Д приказ објекта	

Д. ДОКУМЕНТАЦИЈА

-	Оверен катастарско топографски план	Р 1:500
-	Копија водова	бр. 956-301-30830/2022.
-	Копија плана	бр. 953-015-71/2023.
-	Услови ЈКП Водовод и канализација -вод.	бр. А-6 од 31.01.2023.
-	Услови ЈКП Водовод и канализација – канал.	бр. Д-6 од 31.01.2023.
-	Услови Телекома Србија	бр. 16540/2-2023 од 13.02.2023.
-	Услови МУП – Сектор за ванредне ситуације	бр. 217-28-211/2023, од 8.03.2023.
-	Услови ЈКП Градска чистоћа	бр. 334/2022, од 10.08. 2022.
-	Мишљење Секретаријата за саобраћај	бр. 344.6-29/2023.

1.0 УВОД

Повод за израду Урбанистичког пројекта дефинисан је у смерницама за спровођење ПГР-а за зону 1.С5.1. која се налази у подручју за непосредну примену правила грађења уз обавезну израду урбанистичког пројекта.
Изради Урбанистичког пројекта се приступа на основу иницијативе Инвеститора којом се детаљно анализира и урбанистичко-архитектонски разрађује локација на углу улица Далматинске и Станоја Главаша, на општини Палилула, на грађевинској парцели која одговара к.п. 1690 КО Палилула, ради изградње стамбено пословног објекта, све у складу са начином спровођења који је дефинисан Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд - целине I - XIX ("Сл. лист града Београда", бр. 20/16, 97/16, 69/17 , 97/17, 72/21 и 27/22).
Циљ израде Урбанистичког пројекта је провера могућности примене планом датих максималних параметара на предметној локацији која одговара грађевинској парцели.

Такође и:

- израда детаљне анализе (студије) о могућностима изградње стамбено пословног објекта са подземном гаражом на предметној локацији, са аспекта више критеријума урбанистичко-архитектонских, саобраћајних, инжењерско-геолошких и инфраструктурних, као и свих видова заштите.
- дефинисање урбанистичких услова за изградњу стамбеног објекта у складу са важећим Планом.

1.1. Правни и плански основ за израду пројекта

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта изградње стамбено пословног објекта, на–катастарској парцели 1690 КО Палилула, је Закон о планирању и изградњи (Сл. гласник РС, бр. 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и др. Закон 62/23).

Плански основ за предметну локацију је

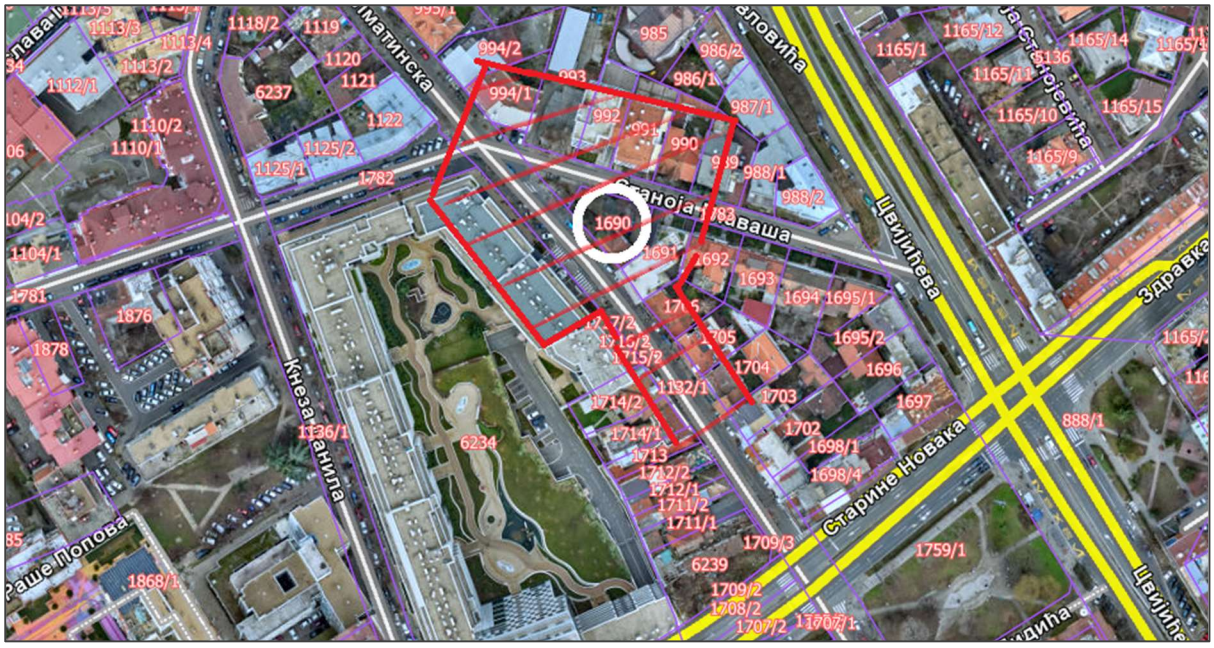
- *План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX)* ("Службени лист града Београда", бр.20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21 и 27/22);
- *План генералне регулације система зелених површина Београда (Сл. лист града Београда" бр.110/19).*

План у контактној зони је:

- *„ ПДР за блокове између улица Кнез Данилове, Владетине, Далматинске и Станоја Главаша ГО Палилула Београд (Сл. лист града Београда" бр.111/18).“*

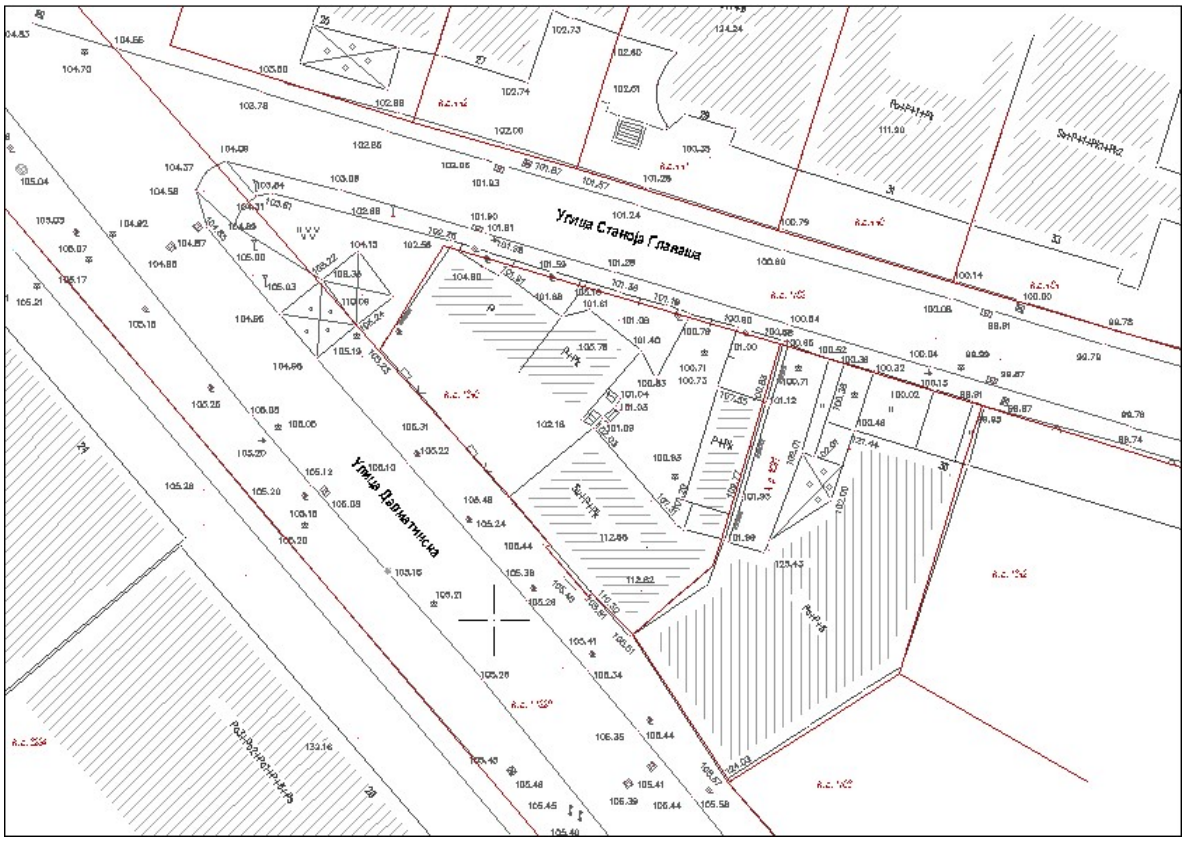
1.2. Обухват урбанистичког пројекта

Урбанистичким пројектом је обухваћена катастарска парцела 1690 КО Палилула површине 437.0м2 на углу улица Далматинске и Станоја Главаша. Парцела се налази у оквиру изграђеног ткива у центру града, у блоку који се трансформише у дужем временском периоду. Анализом је обухваћено шире подручје.



Слика 1. Предмет анализе у оквиру Урбанистичког пројекта – Анализом је обухваћена насрамна страна Далматинске улице као и део насрамне стране улице Станоја Главаша

1.3. Подаци о локацији – постојеће стање



Слика 2. Постојеће стање катастарско топографска подлога

1.4. Извод из Плана генералне регулације

Намена предметне парцеле:

СТАНОВАЊЕ 1.С5.1 – ЗОНА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ЦЕНТРАЛНОЈ И СРЕДЊОЈ ЗОНИ ГРАДА

Слика 3. Извод из Плана генералне регулације намена површина са приказом непосредног спровођења

Начин спровођења:

- **НЕПОСРЕДНА ПРИМЕНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ 1.С5.1**

ЗОНА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ЦЕНТРАЛНОЈ И СРЕДЊОЈ ЗОНИ ИЗРАДОМ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Слика 4. Предметна парцела кп 1690 у зони становања С5

1.4.1. Правила грађења из ПГР-а

	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ЦЕНТРАЛНОЈ И СРЕДЊОЈ ЗОНИ ГРАДА **1.С5.1** *и 2.С5.1*
Основна намена површина	***Вишепородично становање***
Компатиблиност намена	*• са вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине, администрације и услужних делатности које не угрожавају животну средину, не стварају буку, као и остале намене у складу са Табелом „Компатибилност намена“* *• на парцели се може градити и само вишеспратна колективна гаража* *• на појединачним парцелама у оквиру ове зоне компатибилна намена може бити доминантна или једина* *• општа правила и параметри за све намене у зони су исти*
Број објеката на парцели	*• на свакој грађевинској парцели гради се један објекат* *• није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре и заједничких гаража*
Услови за формирање грађевинске парцеле	*• 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 фронта 9.5м* *• дозвољено је одступање 10% минималне ширине грађевинске парцеле, уколико се део катастарске парцеле одузима за формирање јавне саобраћајне површине*
Индекс заузетости парцеле	*максимални индекс заузетости на парцели у зони 1.С5.1 је 70%* ***максимални индекс заузетости уграђених објеката је увећан за 15%***
Висина објекта	*• максимална висина венца објекта је до 24.0m, а максимална висина венца повучене етаже објекта је 27.5m, што дефинише оријентациону планирану спратност П+6+Пс.* *Максимална висина објеката у односу на ширину улице је 1.5 ширина улице. Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе линије, меродавно је растојање између грађевинских линија*
Заштита културног наслеђа	*У заштићеним целинама и зонама, висина венца и архитектонско обликовање објекта се одређује у складу са условима надлежне институције за заштиту споменика културе*
Изградња нових објеката и положај објекта на парцели	*• 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* ***У односу на регулациону линију објекат може бити постављен на регулациону линију или удаљен од регулационе линије у складу са већ формираном грађевинском линијом блока што се дефинише израдом Урбанистичког пројекта. Обавезан део урбанистичког пројекта је приказ шире ситуације из које ће се утврдити доминантна грађевинска линија.*** *• грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са бочном и задњом границом парцеле, а према регулацији се поклапа са надземном грађевинском линијом*
Растојање од бочне границе парцеле	***• у овој зони објекти су двострано узидани. Изузетно, уколико је на суседној парцели изграђен објекат доброг бонитета са отворима на бочној фасади, објекат може бити и једнострано узидан.*** ***Уколико је објекат повучен од бочне границе парцеле:*** *-минимално одстојање објекта без отвора или са отворима помоћних просторија на бочним фасадама (парапет отвора 1.6м) од бочних граница парцеле у овој зони је 1/5 висине објекта* *-минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама од од бочних граница парцеле у овој зони је 1/3 висине објекта*
Растојање објекта од суседног објекта	*• минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6 m) од бочног суседног објекта у овој*

	зони је 1/3 висине вишег објекта *• минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од суседног објекта у овој зони је ½ висине вишег објекта* *Изузетно мања растојања условљена специфичним обликом и пропорцијама парцеле и изградњом у непосредном суседству могу се утврдити израдом Урбанистичког пројекта*
Осветљавање помоћних просторија - светларници	*На калканским зидовима према суседима није дозвољено отварање прозора.* *За потребе вентилације и осветљавање помоћних просторија у стану (гардеробе, кухиње, санитарни чворови и сл) или заједничког степеништа у објекту дозвољва се формирање светларника. На новој згради потребно је поштовати положај и димензије суседовог светларника, ако га има и пресликати га у пуној површини.* *-површина светларника не може бити мања од 6.0м2.* *Уколико се светларник усклади са положајем светларника суседног објекта ова површина може бити умањена за ¼. минимална ширина светларника је 2.0м. површина светларника се рачуна у неизграђени део зграде.* *Минимална висина парапета отвора у светларнику је 1.8м.* *Не дозвољава се отварање прозора или вентилационих канала на светларник суседног објекта.* *Мора се обезбедити приступ светларнику и одводњавање атмосферских вода.* *Није дозвољено надзиђивање и затварање постојећих светларника*
Растојање од задње границе парцела	*За угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле и растојања од бочних суседних објеката.* ***Изузетно, мања растојања условљена специфичним обликом и пропорцијом парцеле и изградњом у непосредном суседству могу се утврдити израдом Урбанистичког пројекта.***
Кота приземља	*• кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1.6т виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте* *• за објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0.2т виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте* *• уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је максимално 1.6т виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно 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 30%.* *На парцели је потребно обезбедити:* *• минимални проценат зелених површина на парцели, у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или етажа) износи 10%*
Решење паркирања	*• паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.1 Правила грађења саобраћајне мреже* *• максимална заузетост подземном гаражом је 85% површине парцеле* *• уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена*
Архитектонско обликовање	*• објекте пројектовати у духу савремене архитектуре* *• приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаје и ускладити га са стилским карактеристикама објеката. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију* *Приликом пројектовања објеката који се налазе на граници са зоном мање спратности обезбедити складно повезивање венаца на објектима* *• Последња етажа се мора извести као повучени спрат* *• повучени спрат се повлачи минимално 1.5т 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* *• кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен*
Услови за ограђивање парцеле	*• на регулационој линији дозвољена је само ниска жива ограда* *Грађевинске парцеле према улици могу се ограђивати у зони грађевинске*

	линије зиданом оградом до висине од 0.9м (рачунајући од коте тротоара, односно нивелете терена) или транспарентном оградом до висине од 1.4м. Дозвољена висина ограде према суседној парели је 1.4м. Уколико је ограда транспарентна изводи се тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. *Парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле.*
Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	*• нови објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије*
Инжењерскогеолошки услови	*• високи ниво подземне воде условљава заштиту укопаних делова објекта испод коте 74.0 мнв* *• у делу зоне која се налази на лесном платоу, код новопројектованих објеката је могуће, чак је и повољније што дубље фундирање* *• 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)*

Нормативи за одређивање потребног броја паркинг места - ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПГР ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА СЕДИШТА ЈЕДИНИЦЕ ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ – ГРАД БЕОГРАД (ЦЕЛИНЕ I-XIX) - (I ФАЗА - 2. ЕТАПА)

НОРМАТИВИ ЗА ПАРКИРАЊЕ	
ПЛАНИРАНА НАМЕНА	**ПРИМЕЊЕНИ НОРМАТИВИ ЗА ДЕФИНИСАЊЕ МИНИМАЛНОГ БРОЈА ПАРКИНГ МЕСТА**
Стамбени и комерцијални садржаји	*• 1ПМ на 50m² продајног простора трговинских садржаја* *• 1ПМ на 60m² НГП административног или пословног простора* *• 1.3ПМ на 1 стан*

2.0. ОПИС ПЛАНИРАНОГ РЕШЕЊА

Предметна катастарска парцела се налази на углу улица Станоја Главаша и Далматинске. Правилног је, трапезастог облика са ужим делом према улици Станоја Главаша, док се ширим делом граничи са парцелом на којој се налази изграђен стамбени објекат.

Стамбени објекат на кп 1691 КО Палилула је узидан делом на границу предметне катастарске парцеле 1690 и то ка Далматинској улици у дужини од око 8.0m Ка улици Станоја Главаша је поставком објекта формиран троугаони простор са кога се улази саобраћајно у гаражу постојећег објекта. Спратност објекта је ЗПО и СУ/По+П+6+Пс. У наставку улице на катастарским парцелама 1692, 1693, 1694 и 1695/1, су објекти који формирају низ двострано узиданих објеката спратности П+4. Парцеле су правилног облика, ширине фронта око 16м.

Наспрамни фронт објеката у улици Станоја Главаша се састоји од низа двострано узиданих објеката повучених у односу на регулацију улице на удаљености од 9.7м.

Спратност наспрамних објеката је од П+5+Пс до П+6, катастарске парцеле 992 и 991, (трансформација завршена), док су остали објекти у низу П+1+Пк- катастарске парцеле 990, 989, 988.

Регулација улице Станоја Главаша је 7,9 м, док је растојање између формираних грађевинских линија блокова 16,8 м.

У Далматинској улици у предметном блоку су објекти постављени на регулацију улице. Регулација, као и спратност објеката у наспрамном блоку је дефинисана ПДР-ом за блокове између улица Кнез Данилове, Владетине, Далматинске и Станоја Главаша, градска општина Палилула (Сл.лист града Београда 111/18). Нови објекти дефинисани овим планом наспрам предметне парцеле су повучени у односу на регулациону линију Далматинске улице 4,1м и имају спратност П+6+Пк, висине венца до 24м.

Ширина регулације Далматинске улице је 13,8м, а у делу где се налази предметни објекат укупно наспрамно растојање између грађевинских линија је 17,9 м.

Зону анализе због провере свих параметара су обухватиле следеће парцеле у непосредном окружењу:

- ✓ Кп 1691 на коју се бочном страном наслања предметни објекат

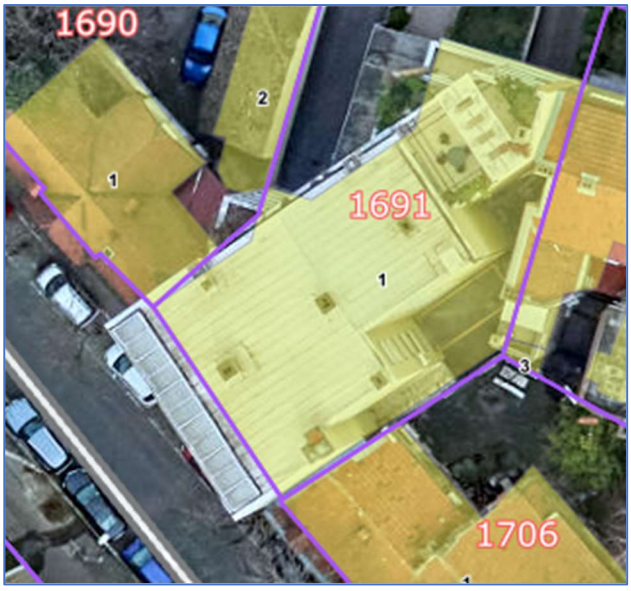
Подаци о земљишту (парцела и делови парцела)

Број парцеле	Број дела парцеле	Површина (m²)	Улица/Потес	Начин коришћења земљишта	Врста земљишта
1691	1	284	СТАНОЈА ГЛАВАША	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
1691	2	134	СТАНОЈА ГЛАВАША	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
		Σ: 418			

Подаци о зградама и другим грађевинским објектима (објекти на изабраном делу парцеле)

Улица	Кућни број	Кућни подброј	Површина (m²)	Начин коришћења објекта	Статус објекта
СТАНОЈА ГЛАВАША	30		284	СТАМБЕНО-ПОСЛОВНА ЗГРАДА	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ

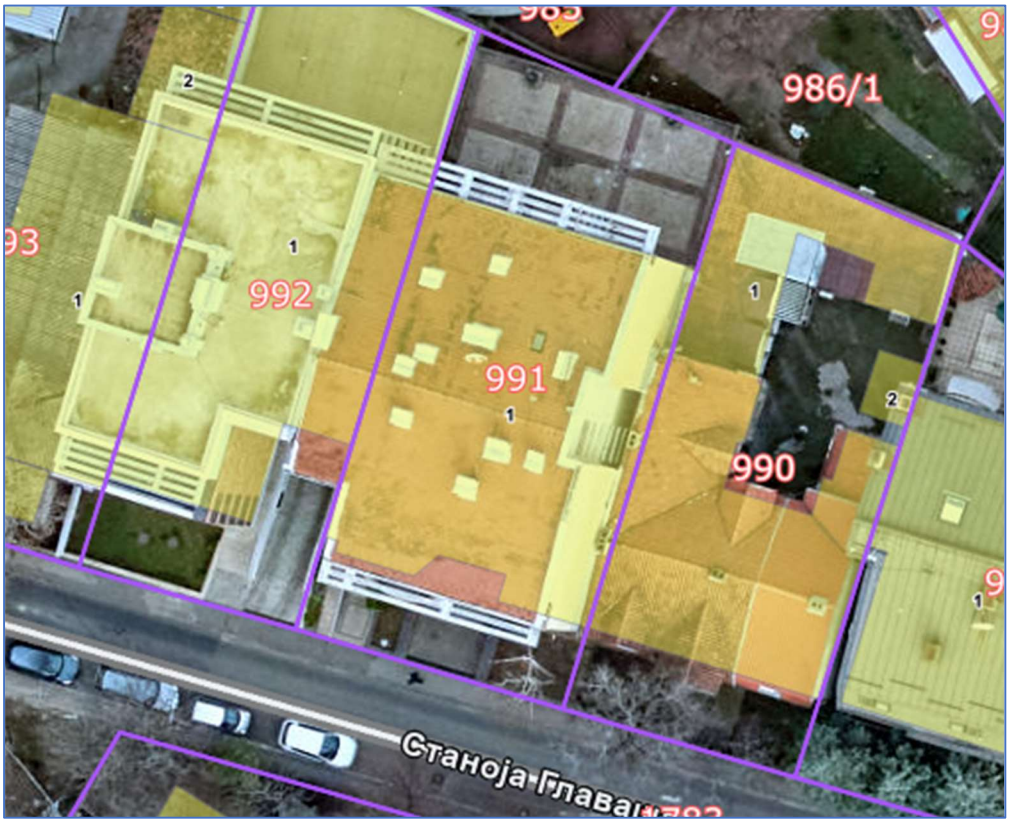
Слика 5. Извод из Катастра за кп 1691- објекат има одобрење за употребу



Слика 6. Суседни објекат на кп 1691 спратности П+6

- ✓ Кп 992 наспрамни објекат у улици Станоја Главаша 27 узидан двострано са кп 991 и кп 993

- ✓ Кп 991 наспрамни објекат у улици Станоја Главаша 29 узидан са објектом на кп 992 и кп 990
- ✓ Кп 990 наспрамни објекат у улици Станоја Главаша 31, двострано узидан са кп 991 и кп 989



Слика 7. Низ наспрамних објеката у улици Станоја Главаша

Подаци о земљишту (парцела и делови парцела)

Број парцеле	Број дела парцеле	Површина (m²)	Улица/Потес	Начин коришћења земљишта	Врста земљишта
990	1	256	СТАНОЈА ГЛАВАША	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
990	2	9	СТАНОЈА ГЛАВАША	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
990	3	141	СТАНОЈА ГЛАВАША	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
		Σ: 406			

Подаци о зградама и другим грађевинским објектима (објекти на изабраном делу парцеле)

Улица	Кућни број	Кућни подброј	Површина (m²)	Начин коришћења објекта	Статус објекта
СТАНОЈА ГЛАВАША	31		256	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ

Посебни делови изабраног објекта

Подаци о земљишту (парцела и делови парцела)

Број парцеле	Број дела парцеле	Површина (m²)	Улица/Потес	Начин коришћења земљишта	Врста земљишта
991	1	296	СТАНОЈА ГЛАВАША	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
991	2	193	СТАНОЈА ГЛАВАША	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
		Σ: 489			

Подаци о зградама и другим грађевинским објектима (објекти на изабраном делу парцеле)

Улица	Кућни број	Кућни подброј	Површина (m²)	Начин коришћења објекта	Статус објекта
СТАНОЈА ГЛАВАША	29		296	СТАМБЕНА ЗГРАДА ЗА КОЛЕКТИВНО СТАНОВАЊЕ	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ

Подаци о земљишту (парцела и делови парцела)

Број парцеле	Број дела парцеле	Површина (m²)	Улица/Потес	Начин коришћења земљишта	Врста земљишта
992	3	328	СТАНОЈА ГЛАВАША	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
992	4	86	СТАНОЈА ГЛАВАША	ОСТАЛО ВЕШТАЧКИ СТВОРЕНО НЕПЛОДНО ЗЕМЉИШТЕ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
		Σ: 414			

Подаци о зградама и другим грађевинским објектима (објекти на изабраном делу парцеле)

Улица	Кућни број	Кућни подброј	Површина (m²)	Начин коришћења објекта	Статус објекта
СТАНОЈА ГЛАВАША	27		328	СТАМБЕНО-ПОСЛОВНА ЗГРАДА	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ

Слика 8. Извод из катастра за низ у ул.Станоја Главаша

- ✓ На кп 6234 наспрамни комплекс нових објеката у Далматинској улици

Слика 9. Наспрамни део комплекса у Далматинској улици

Подаци о земљишту (парцела и делови парцела)

Број парцеле	Број дела парцеле	Површина (m²)	Улица/Потес	Начин коришћења земљишта	Врста земљишта
6234	1	462	СТАНОЈА ГЛАВАША	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
6234	2	677	СТАНОЈА ГЛАВАША	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
6234	3	704	СТАНОЈА ГЛАВАША	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
6234	4	465	СТАНОЈА ГЛАВАША	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
6234	14	694	СТАНОЈА ГЛАВАША	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
		Σ: 3.002			

1 2

Подаци о зградама и другим грађевинским објектима (објекти на изабраном делу парцеле)

Улица	Кућни број	Кућни подброј	Површина (m²)	Начин коришћења објекта	Статус објекта
СТАНОЈА ГЛАВАША	26		462	СТАМБЕНО-ПОСЛОВНА ЗГРАДА	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ

Слика 10. Извод из катастра за објекат који је уписан на кп 6234

Блок у коме се налази објекат је троугаоног облика окружен улицама које плански имају дефинисану регулацију, као и грађевинску линију која је у већем делу блока континуирана, нарочито у делу где још није започела трансформација блока.

Улица Далматинска и Станоја Главаша су дефинисане планом детаљне регулације, док су улица Старине Новака и Цвијићева према Плану генералне регулације предвиђене за непосредну примену правила грађења.

Слика 11. Извод из ПГР-а прилог - начин споровођења

- Полазне основе за решење објекта и урбанистичко-архитектонску поставку су били:
- Неправилан облик угаоне парцеле са уским фронтом ка јавном земљишту (проширеном делу улице Станоја Главаша) од око 9.0м
- Утврђена регулација улица са грађевинским линијама
- Доминантне грађевинске линије постојећих објеката који су претрпели трансформацију
- Денивелација улице Станоја Главаша
- Поставка објекта на кп 1691 КО Палилула
- Урбанистички параметри за предметну типологију
- Висину објекта су диктирали:
- Растојање између грађевинских линија у улици Станоја Главаша и ширина регулације а повученом грађевинском линијом у Далматинској (наспрамна страна) и пиоштовање грађевинске линије у предметном блоку (грађевинска линија=регулациона линија)
- Урбанистички параметри за висину објекта
- Спратна висина спратова
- Типологија објекат је дефинисана изграђеним објектом на кп 1691 КО Палилула
- Одстојања планираног објекта на кп 1690 КО Палилула од кп 1691, односно од постојећег објекта је дефинисана правилима за одстојање од бочне границе парцеле и отворима на постојећем објекту
- Колски и пешачки прилази су дефинисани у односу на:
- одстојања од раскрснице
- нивелацију улица како би се добило оптимално решење гараже

Планирано решење објекта је произашло из напред наведених предности и ограничења. Главни улаз стамбено пословног објекта је из Далматинске улице. За стамбени део је предвиђен предпростор у коме је језгро са степеништем и лифтом. Улаз у локале је такође из Далматинске улице. Локали су раздвојени језгром.

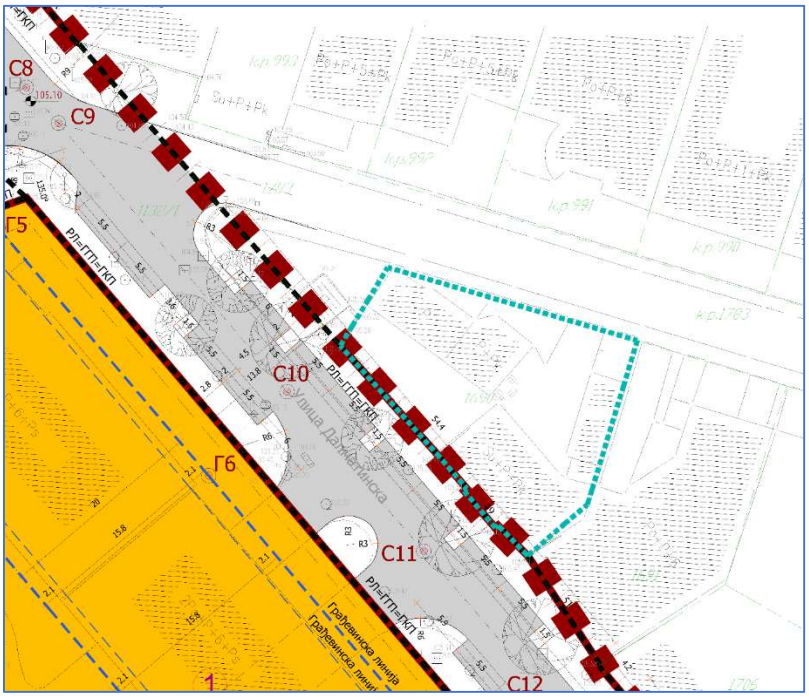
На првом спрату су планирана 4 стана од којих је стан број 3 планиран као дуплекс (део стана се налази у приземљу објекта (графички прилози 6 и 6а у идејном решењу).

Други, трећи, четврти и пети спрат су типски са по 4 стана.

Шести спрат је повучен у односу на улицу Станоја Главаша 1,5м са три стана и проходним терасама.

Повучени спрат изнад шестог спрата је повучен у односу на обе саобраћајнице и планиран је као један стан.

Слика 12. Изглед суседних објеката из улице Станоја Главаша



Слика 13. Извод из важећег ПДР-а наспрамног комплекса у Далматинској улици са регулацијом Далматинске улице

2.1. Урбанистички показатељи

Табела 1 упоредни параметри задатог и оствареног:

ПАРАМЕТРИ	ПГР	ОСТВАРЕНО
Површина УП-а (ГП)	Мин.150м2	**437 м2**
Ширина фронта парцеле	Мин. 6,0м	**Из улице Далматинске 25.0 м** **Из улице Станоја Главаша 27.1** **Угаона 8.8 м**
Основна намена површина	*Зона вишепородичног становања у формираним градским блоковима у Централној и средњој зони*	Становање са пословањем 89.93%:10.07%
Индекс заузетости на парцели	*Максималан индекс заузетости „3“ = 70%* *Увећање 15% за угаону парцелу 80.5% (351,79м2)*	**71.02%** **(310.35 м^2)**
Висина Венца објекта	*Макс. висина венца:* ***24.0 м*** ***Макс. висина венца повучене етаже објекта: 27.5 м*** ***1.5 х растојање између грађевинских линија***	**ВВ из С.Главаша: +23.34м (128.64м)** **ВВ пов. етаже из С. Главаша +25.61м (+130.91м)** **ВВ пов. етаже из Далматинске+23.34m (128.64м)** **Висина објекта +25.61м (+130.91м)**
Спратност објекта	*максимална:* ***П+6+Пс***	**3По+Су/По+П+6+Пс**
Положај објекта на парцели	*Једностирано или двостирано узидан*	**Угаони- једнострано узидан**
Растојање од бочне границе парцеле	***Уколико је објекат повучен од бочне границе парцеле*** *-минимално одстојање објекта без отвора или са отворима помоћних просторија на бочним фасадама (парапет отвора 1.6м) од бочних граница парцеле у овој зони је 1/5 висине објекта* *-минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама од од бочних граница парцеле у овој зони је 1/3 висине објекта*	**Једнострано узидан објекат** Растојање до бочне границе парцеле је 0,0 м
Растојање објекта од бочног суседног објекта	*минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6 m) од бочног суседног објекта у овој зони је 1/3 висине вишег објеката* *• минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од суседног објекта у овој зони је ½ висине вишег објекта* *Изузетно мања растојања условљена специфичним обликом и пропорцијама парцеле и изградњом у непосредном суседству могу се утврдити израдом Урбанистичког пројекта*	**Једнострано узидан објекат** Растојање до бочног суседног објекта је 0,0 м

Услови за слободне и зелене површине	*• минимални проценат слободних површина на парцели је* ***30%.(уграона 19.5%)*** ***19,5% x 437= мин 85,22 м2*** *• минимални проценат зелених површина на парцели, у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или етажа) износи 10%* ***10% x 437,0м²=мин 43,7 м²***	**Слободне површине остварено 28.98%=126.64 м2** **Мин. Зелене површине у контакту са тлом 15.76 %= 68.9 м2**
Решење паркирања	*Паркирање у подземној гаражи* *•максимална заузетост подземном гаражом је 85% површине парцеле (85% x 437м²=**371,45 м²**)* *• грађевинска линија подземних делова објеката (гараже и сл.) може се поклапати са бочном и задњом границом парцеле, а према регулацији се поклапа са надземном грађевинском линијом* *• 1.3ПМ на 1 стан 23 ст.x 1.3= **30ПМ*** *•1Пм на 60m² НГП административног или пословног простора **209,16м2/60м2 =3ПМ*** *За инвалиде 5% **2ПМ***	**Подземна гаража у три подрума и сут/подрум** **Заузетост: 81,59 %= 356,53 м²** Становање 23Х1.3=30ПМ Пословање 205.41м2/60м2=30ПМ **Сановање : 30ПМ** **Пословање: 3ПМ** **<u>Укупно 33 ПМ</u> од тога:** **За инвалиде 3ПМ**
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 највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте*	**За стамбени део +0.20м** **За пословање +0.20м**
Нулта кота	**-**	**+105.30м**
Грађевинска линија	***Доминантна грађевинска линија блока***	**Из улице Станоја Главаша 3.8 м** **Из улице Далматинске грађевинска линија се поклапа са регулационом.**
Грађевинска линија еркера	***Улица Станоја Главаша*** ***Улица Далматинска*** ***Макс П еркера 50% фасаде***	**Ул. Далматинска рег. 17.9м>12м** **Тротоар =4,6м > 3.5м** **Еркери 1.0м** (319.71x100)/639.56 **<u>П еркера 49.98%</u>**
Укупна БРГП објекта (подземно+надземно) на ГП1		**Надземно:2582.36м2** **Подземно:1422.08м2** **Укупно: 4004.44м2**

3.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

3.1. Услови за изградњу саобраћајних површина

Урбанистичко уређење саобраћајних површина
Решење паркирања и колских приступа

Парцела обухвата терен који има значајну висинску разлику између две улице. Та разлика је од најниже до највише тачке око 5.00 м. На тај начин је могуће остварити четири нивоа гараже, један у сутерену и три потпуно подземна.

Како би се постигла максимална искоришћеност капацитета гараже, а у складу са прописима о потребном броју паркинг места, паркирање је решено искључиво у оквиру гаража. Ради избегавања унутрашњих рампи, које би значајно смањиле користан простор, гаража је подељена на два дела. Први део гараже је на нивоу сутерена са прилазом преко спољашње рампе нагиба 1.8% и део гараже са два подземна нивоа са приступом преко ауто лифта којем се прилази спољашњом рампом нагиба 5%. Кота сутерена је -4.30м, кота нивоа -1 је - 7.00м, кота нивоа -2 је -9.70м, а кота нивоа -3 је -15.20м.

Нето површина гараже на нивоу сутерена је 184.81м2 где је остварено 5 паркинг места. Чиста висина је 310,0 m.

Нето површина гараже на нивоу -1 је 248.80м2 где је остварено 6 паркинг места од којих је једно место за паркирање возила особа са инвалидитетом. Чиста висина гараже је 2,40м.

Нето површина гараже на нивоу -2 је 248.80м2 где је остварено 6 паркинг места од којих је једно место за паркирање возила особа са инвалидитетом. Чиста висина гараже је 2,40м.

Нето површина гараже на нивоу -3 је 256.78м2 где је остварено 16 паркинг места од којих је једно место за паркирање возила особа са инвалидитетом. На нивоу -3 је примењен систем Wohr Parkinglift 403 – на 6ПМ и 440- примењен, такође на 6 пм. Чиста висина гараже је 5,20м +2,0-3,5 м за дубину платформи.

Укупно је остварено 33 паркинг места.

Према корисној површини гаража на нивоу сутерена спада у мале гараже, док гараже на нивоу -1, -2 и нивоу -3 заједно спадају у средње гараже.

Сектор за планирање саобраћаја и урбану мобилност – Одељење за планирање саобраћаја је дало следеће услове за планирану изградњу:

1. Могуће је пројектовати два колска приступа предметној парцели са планом предвиђених саобраћајница
   Колске приступе парцели пројектовати тако да буду задовољени услови проходности за меродавно возило улазак/излазак возила на /са парцеле ходом унапред. За путничка возила ширине 5.5-6.0м
2. Све површине, унутар катастарске парцеле, намењене кретању возила морају задовољавати услове проходности (ширина саобраћајних трака, радијуса кривина, подужне нагибе, слободне висине и сл.) за усвојено меродавно возило (путничко возило максималних димензија, доставно/теретно и/или комунално ватрогасно возило) у зависности од планиране шеме кретања возила. За кретање путничких возила интерне саобраћајнице планирати са минималном ширином саобраћајне траке од 2.75м, а за теретна/ватрогасна возила 3,5м.

3. Уколико се поставља систем за контролу приступа парцели, мора бити постављен тако да се обавезно обезбеди предпростор на припадајућој парцели, тако да возило које чека приступ не омета ток саобраћаја на околној уличној мрежи. Интерни пут у делу у коме се врши контрола приступа улаза/излаза пројектовати са максималним подужним нагибом од 2.5%.
4. Уколико се пројектују колске рампе за приступ гаражи, пројектовати их иза тротоара, односно иза регулационе линије, са одређеним дозвољеним нагибом рампе (за путничка возила макисмалан нагиб 12% за отворене, 15% затворене/отворене грејане рампе, за теретна возила максималан нагиб 9%). Праве рампе за кретање путничких возила планирати са максималном ширином саобраћајне траке 2.75м. У кривинама пројектовати одговарајуће проширење саобраћајних трака (мин. ширина 3.5м) За приступ великим гаражама потребно је пројектовати две колске рампе са по две саобраћајне траке.
5. Простор на парцели намењен кретању возила дуж парцеле и маневрисању возила приликом уласка/изласка на паркинг месата, мора бити изграђен од подлоге прилагођене кретању возила и димензионисан према очекиваном саобраћајном оптерећењу. (асфалт/бетон)
6. Препорука је да се пројектују површине за кретање пешака у континуитету, минималне ширине од 1.5м повезане са тротоарима на околним улицама
7. За пословне објекте, од укупног броја потребних паркинг места обезбедити минимално 5% ПМ за инвалиде прописаних димензија (за управна ПМ 3.7м х 4.8м). У оквиру паркинг места за инвалиде не пројектовати никакве препреке. Паркинг места за инвалиде пројектовати са растер елементима.
8. Број места за смештај путничких аутомобила за нове капацитете, потребно је одредити према нормативу, минимум за:
    a. пословање 1ПМ на 60м2 Нето грађевинске површине административног или пословног простора
    b. комерцијални садржаји: 1ПМ на 50м2 нето продајног простора
9. Места за смештај возила (паркинг/гаражна места) и просторе за маневрисање приликом уласка/изласка на места за смештај, пројектовати на припадајућој парцели, изван површине јавног пута
10. Уколико се очекује кретање теретних и доставних возила, разрадити шему кретања доставних возила на парцели. Доставу планирати тако да не омета околну уличну мрежу.
11. Уколико је грађевиснка линија увучена у односу на регулациону линију, тај простор се може користити за паркирање, при чему маневарски простор мора бити на парцели, односно није дозвољено маневрисање преко јавне саобраћајне површине (тротоара)
12. Димензије паркинг места пројектовати у складу са важећим стандардом (SRPS U.S4.234 април 2020)

    Управна паркинг (гаражна места) (под углом од 90° пројектовати са димензијама не мањим од 2.5х5.0м, а простор за маневрисање пројектовати без икаквих препрека унутар истог са минималном ширимо од 5.0м (за паркирање са ходом уназад), односно 7.4м (за паркирање са ходом унапред).

    <u>Секретаријат за саобраћај је мишљења да је са становишта функционалности и искоришћења простора, за паркинг места пројектована под углом од 90°,</u>

могуће пројектовати ширину маневарског простора на парцели од 6.0м (без обзира на начин паркирања)

Подужна паркинг места (0°), пројектовати са димензијама не мањим од 2.5мх5.5м и простором за маневрисање минималне ширине 3.5м

Места за косо паркирање (под углом) пројектовати у складу са следећим димензијама датим у табели:

ТИП ВОЗИЛА	α	A	B	C	D
Путнички аутомобили	30°	3.7	2.5	6.3	2.7
	35°	4.0	2.5	6.9	2.7
	40°	4.2	2.5	7.5	2.7
	45°	4.4	2.5	8.0	2.7
	50°	4.6	2.5	8.5	3.1
	55°	4.7	2.5	8.9	3.2
	60°	4.8	2.5	9.3	3.8
	65°	4.9	2.5	9.6	4.5
	70°	5.0	2.5	9.8	5.2
	75°	5.0	2.5	10.0	5.8
	80°	5.0	2.5	10.0	6.4
	85°	5.0	2.5	10.0	7.0

При пројектовању подужних и косих места у гаражи, имати у виду да су иста димензионисана за паркирање у правцу кретања возила и да је неопходно пројектовати маневарски простор довољних димензија да возило може да се окрене за 180°, тако да возило изађе из гараже ходом унапред. Код подужних паркинг места, нарочито водити рачуна да на прво/последње место у низу возило може да уђе/изађе са паркинг места (паркирање ходом уназад).

Уколико се пројектују места опремељена електропуњачима, водити рачуна да димензије самих паркинг места морају бити пројектовану у складу са стандардом, а у складу са проспектом произвођача електро пуњача, уколико је потребно, пројектовати додатни простор потребан за смештај електро пуњача (који не сме бити у оквиру маневарског простора).

13. Паркинг места (пројектована под углом од 90° и простор за маневрисање путничких возила пројектовати са максималним нагибом до 5%, осим у зони паркинг места за особе са инвалидитетом које се морају пројектовати у хоризонталном положају, никад на уздужном нагибу. У зони паркинг места за оснобе са инвалидитетом дозвољен је само одливни попречни нагим од 2%.
14. Пешачке комуникације пројектовати у складу са *Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којим се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама* (Сл.Гласник РС 22/2015)
15. Места за смештај контејнера за евакуацију смећа пројектовати ван јавних саобраћајних површина према Одлуци о одржавању чистоће (Сл.лист града Београда 27/01, 11/05, 6/10- др одлука, 10/11 – др. Одлука, 42/12, 60/12, 31/13,

44/14, 79/15 и 19/17). приликом постављања контејнера водити рачуна о прегледности у зони прикључака на јавни пут.

(Услови Секретаријата за саобраћај IV-08 бр. 344.5-465/2022 од 16.09.2022)

3.2. Урбанистичко решење зелених и слободних површина

Услови за слободне и зелене површине:
минимални проценат слободних површина на парцели је 30% .
На парцели је потребно обезбедити:
• минимално 10% зелених површина на парцели, у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или етажа);
• очување постојеће озелењене површине и квалитетне вегетације на парцели;
• репрезентативне и школоване саднице високе дрвенасте вегетације (листопадна и четинарска), лисно декоративне и цветне форме листопадног и зимзеленог жбуња, сезонско цвеће и травнате површине;
• декоративан карактер зелених површина;
• 1-2% пада терена (застртих површина) чиме се омогућава нормална дренажа површинских вода ка околном порозном земљишту или кишној канализацији, за шта је неопходно обезбедити дренажне елементе (земљане риголе, риголе-каналете, канали);
• озелењавање равних кровова надземних објеката на минимално 30cm земљишног супстрата.

3.3. Урбанистичко решење комуналне инфраструктуре

3.3.1. Водовод

Према подацима ГИС-а постојећа водоводна мрежа је I висинске зоне београдског водоводног система и то :

- дистрибутивни цевоводи Ø150 од дуктилног лива обострано у Далматинској;
- Ø100мм цевовод од ливено-гвозденог материјала у улици Станоја Главаша (у делу улице између Далматинске и Цвијићеве).

Постојећа водоводна мрежа припада првој висинској зони водоводног система: Коте терена од 105.0мнм до 100.0мнм.

Са постојеће уличне мреже Ø100мм у улици Станоја Главаша могуће је остварити максимални пречник прикључака Ø80мм са максималном димензијом водомера Ø50, а са уличног цевовода Ø150мм у Далматинској улици могуће је остварити прикључак максималних димензија Ø100мм са максималним пречником водомера Ø80мм.

Урбанистичким пројектом приказати хидротехничко решење са детаљном разрадом катастарске парцеле 1690 КО Палилула, дефинисати начин и место прикључења планираног објекта, усаглашено са саобраћајним решењем – колским приступом (рампом), грађевинском линијом објекта, регулационом линијом парцеле, елементима уређења – степеништем, садницама. Прикључак димензионисати на основу хидрауличког прорачуна, а у складу са пп прописима са провером количине воде и евентуалним корекцијама.

За смештај водомера, превасходно предвидети водомерно окно, до на 1.5м од линије регулације улице. Урбанистичким пројектом обезбедити несметан приступ за одржавање и очитавање потрошње

(Услови ЈКП Београдски водовод и канализација, број А-6/2023 од 31.01.2023)

3.3.2. Канализација

Предметно подручје припада територији Централног градског канализационог система где је заступљен општи систем каналисања.

Испред предметне катастарске парцеле и у Далматинској улици и у улици Станоја Главаша постоји градска канализација ОК 250мм.

Планом детаљне регулације за блокове између улица Кнез Данилове, Владетине, Далматинске и Станоја Главаша ГО Палилула (Сл лист града Београда 111/18), којим је предвиђено да се након изградње главног одводника за употребљене воде Централног канализационог система Интерцептора, употребљене воде из колектора у Цвијићевој улици (ОБ 250/230цм), преко евакуационе цеви одведу до Интерцептора, а кишне воде преко поменутог колектора (ОБ 300/400цм) у Поенкаревој улици, одведу у Дунав. Минимални дозвољени пречник за општи систем каналисања износи Ø300мм, па је неопходно реконструисати све канале мањег пречника. Од пројектне документације ЈКП БВК располаже :

- Идејним пројектом секундарне канализације у постојећој регулацији улице Станоја Главаша (пројектант Anzor Egineering doo бр. Пројекта 2448, 2017 године) – пројектом канализације предвиђена је реконструкција секундарне канализационе мреже Улице Станоја Главаша и то:
    - Замена постојеће ОК Ø250 новом Ø300мм, на делу улице у граници ПДРа (у постојећој регулацији Улице Станоја Главаша иод Кнез данилове до Далматинске)
    - Замена постојеће ОК Ø250 новом Ø300-400мм, ван границе ПДРа (у постојећој регулацији улице Станоја Главаша у делу од Далматинске до Цвијићеве улице) са везом на постојећи општи колектор 70/120цм у Цвијићевој улици који је примарни реципијент отпадних вода са предметне локације

  Као и реконструкција секундарне канализационе мреже дела Далматинске улице, односно:
    - Замена постојеће ОК Ø250 новом ОК Ø300, док се постојећа деоница ОК Ø300 према улици Старине Новака задржава

У време израде наведеног документа није проверена исправност постојећих прикључака са надлежним реоном ЈКП БВК. Обзиром да је предвиђена изградња новог објекта, неопходно је предвидети нови прикључак и придржавати се постојећих стандарда и прописа.

Два постојећа прикључка на рачву у улици Станоја Главаша евидентирана су у подацима ЈКП БВК (Детаљни лист) и РГЗа.

Пројектом предвидети прописно блиндирање постојећих прикључака, уз надзор ЈКП БВК; погона Канализациона мрежа Београд 1. Пре почетка земљаних радова и у току извођења планираног објекта неопходно је преузети све одговарајуће мере техничке заштите, како не би дошло до продора ситнозрног материјала у градску канализациону мрежу. Трошкове евентуалне штете на канализационом мрежи сноси Инвеститор.

Урбанистичким пројектом предвидети нови прикључак, на постојећи или новопројектовани ревизиони силаз, на општој канализацији у Улици Станоја Главаша.

Приликом пројектовања канализационог прикључка придржавати се постојећих стандарда.

Потребан број прикључака димензионисати на основу хидрауличног прорачуна, у складу са капацитетом уличне канализације, с тим да пречник цеви не може бити мањи од Ø150, ни истог пречника као постојећи улични канал.

Прикључак објекта на канализациону мрежу предвидети директно на улични силаз (пад од 2%-6%) са каскадом од 60цм до 300цм у граничном ревизионом силазу.

Гранични ревизиони силаз пројектовати тако да буде приступачан за одржавање и лоциран до 1.5м од регулационе линије предметне парцеле.

При пројектовању водити рачуна да буде гравитационо одвођење отпадних вода са етажа на којима су превиђени санитарни чворови. Из подземних етажа, уколико се не могу гравитационо прикључити, предвидети препумпавање отпадних вода и њихово упуштање у интерну канализацију објекта, пре граничног ревизионог силаза.

Прикључење гаража, паркинга интерних саобраћајница и других објеката и површина које испуштају воде са садржајем уља, масти, бензина вршити преко таложника и сепаратора (одвајача) масти и уља, пре ГРС. Темепратура воде која се испушта у канализациону мрежу не сме прећи 40°C. За отпадне воде из топлотне подстанице пројектовати расхладну јаму.

Квалитет отпадних вода које се испуштају у градски канализациони систем мора да одговара Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја. Канализација узводно од граничног ревизионог силаза као и објекти на њој (сабирни шахтови за препумпавање, пумпе, таложници, сепаратори масти и уља, расхладна јама, резензија) нису део надлежности ЈКП БВК.
(Услови ЈКП Београдски водовод и канализација, број Д-6/2023 од 31.01.2023)

3.3.2. Електроинсталације

За потребе прикључења предметног објекта на дистрибутивни систем електричне енергије има капацитета у постојећој електроенергетској мрежи. Неопходно је предвидети и обезбедити коридор за изградњу подземног нисконапонског вода потребне дужине, типа и пресека (XPOO ASJ 3x150+70)mm2 од постојеће ТС 10/0,4 kV „ Цвијићева 78“ (рег. бр Б1930 до КПК на планираном објекту. За потребе прикључења два лифта , спринклера и хидроцила уградити посебну кпк. За потребе прикључења мерне групе уградити посебну КПК.

На погодном месту на делу фасаде објекта, а што је могуће ближе улазу у објекат обезбедити потребан простор за потребне КПК. Димензије КПК и потребног простора према Техничкој препоруци ЕПС-Дирекције за дистрибуцију електричне енергије бр. 13 ТП — 13 и додатку 2 ове Препоруке за КПК Ти п 3:КРК 3х250/150. КПК се монтира тако да горња ивица КПК буде на висини од 1-1,3m изнад стајалишта. Поклопац КПК треба да буде у равни зида, фасаде.На објекту ће бити укупно 3 кпк.

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

Приликом остављања простора за МРО узети у обзир и „браварске мере“ као и да се димензије ормана различитих произвођача могу разликовати од наведених и за неколло ст. Ширина ходника испред мерно разводног ормана мора да буде најмање 1 м. Растојање стајалишта од доње ивице МРО треба да износи 1,2 м за МРО са једним редом бројила, 0,6 т за МРО са два реда бројила и 0,3 т за МРО са три реда бројила. Врата мерно разводних ормана треба да имају могућност отварања до 135 *.

За накнадно повезивање дела ОММ предвидети уградњу PVC гибљивих црева или С А ПА ” црева уколико се не предвиде канали или регали за полагање и продоре каблова.

Од сабирнице за главно изједначавање потенцијала објекта до отвора за уградњу ОММ предвидети једножилни кабл одговарајућег типа и пресека (садржи ознаку -Y која указује да проводник има заштитну улогу) плаве боје.

Ближе услове за пројектовање и прикључење, као подлогу за израду пројекта за грађевинску дозволу (или пројекта за извођење), Огранак Електродистрибуција Београд центар ће прописати у редовном поступку у обједињеној процедури
(Услови Електродистрибуција Београд – центар, 80110, ЗН, Е-122-1/23 од 05.05.2023.)

3.3.3. Телекомуникационе инсталације

Постојеће стање тк објекта

Предметни стамбено пословни комплекс припада подручју АТЦ „Дунав“.
Постојећи ТК објекти који су оријентационо уцртани на ситуацији у надлежности су Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ ад.
Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих подземних тк објеката мреже електронских комуникација, ни до угрожавања нормалног функционисања телекомуникационог саобраћаја и мора увек бити обезбеђен адекватан приступ постојећим тк објектима ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција.
Грађевинске радове у непосредној близини постојећих подземних тк објеката вршити искључиво ручним путем без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите.
У случају евентуалног оштећења постојећих тк објеката или прекида тк саобраћаја услед извођења радова, инвеститор – извођач радова је дужан да Предузећу „Телеком Србија“ надокнади целокупну штету по свим основама

Услови за пројектовање и прикључење објекта на тк мрежу

Изградња унутрашњих ТК инсталација и опремање приступног простора је обавеза инвеститора осим у случају када се другачије дефинише Уговором између Инвеститора и Телекома, а према моделима о пословно техничкој сарадњи са инвеститорима.
Реализација GPON технологије у FTTH (Fiber to the Home) подразумева полагање приводног оптичког кабла и изградњу оптичке инсталације до сваке стамбене/пословне јединице.

1. Планирати простор за смештај телекомуникационе опреме Телекома на одговарајућем сувом и приступачном месту, по могућстбу у техничкој просторији уколико је пројектом предвиђена са засебним напајењем са ЕД преко ГРО, уземљењем и вентилацијом. По обезбеђивању простора, инвеститор је у обавези да исто писмено потврди Телекому и достави позицију простора у објекту. Простор/техничка просторија треба.

- да се налази у приземљу или првом подземном нивоу
- да је лако приступачна како за особље тако и за увод каблова
- кроз поменути простор не смеју да пролазе топловодне, канализационе и водоводне инсталације
- у просору предвиђеном за смештај тк опреме урадити оптички дистрибутивни ормар (ODO)
- у оптичком дистрибутивном ормару обезбедити завршавање унутрашњих тк инсталација објекта

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

Израду успонског оптичког развода предвидети кабловима који по капацитету решавају једну или више етажа. Кабл мора бити заштићен увлачењем у савитљиву ребрасту и негориву PVC цев или каналице. Инсталацију до корисника планирати оптичким кабловима са мономодним влакнима по ITU-T+G.652.D стандарду или G.657.A у затвореном, са омотачем од LSZH материјала (Low Smoke Zero Halogen). Овај кабл дсе терминира у за то предвиђеном оптичком разделнику (ODF или ОДО ормару) где је унутрашње завршавање унутрашњих тк инсталација објекта.

За пружање сервиса Телекома до сваке стамбене јединице потребно је обезбедити једно оптичко влакно, а до сваке пословне јединице потребно је обезбедити 4 оптичка влакна. Приликом полагања кабла водити рачуна о минималном пречнику савијања и обавезно предвидети резерву кабла (у броју влакана и дужини) на свакој етажи, као и на месту увода. На страни корисника, у стамбеној/пословној јединици инсталационе оптичке каблове завршити SC/APC конекторима у одговарајућој корисничкој завршној оптичкој кутији на SC/APC адаптеру. Предвидети резерве кабла на оба краја.

Важна препорука Телекома при изради унутрашњих инсталација и при опремању просторија прикључним местима:

- сваку просторију треба опремити минимално са једним прикључним местом и једним потенцијалним прикључним местом у виду инсталационе кутије

повезане на примарни разделни простор преко инсталационе цеви (за будући довод оптичког кабла и повезивање са опремом корисника која ај дизајнирана за прикључивање непосредно преко оптичког интерфејса)

- просторије ширине/дужине 3.7м и више опремити са додатним прикључним местом унутар највише 3.7м непрекинутог зида просторије.
- Позициеј даљих прикључака одређују се тако да се удаљеност од било које тачке на периметру просторије до прикључка у тој просторији мерено уздуж периметра уз под не премашује 7.6м
- Препоручује се да се обезебеди по један телекомуникациони прикључак и у другим просторијама (кухиња, претсобље тј улазни ходник, гаража рразне помоћне просторије
- У грађевинским структурама за повремено становање које се користе у оквиру делатности повезаних са изнајмљивањем некретнина (апартмани, хотелске собе) треба обезбедити минимално једно прикључно место унутар предметне структуре.

2. Унутар просторија стамбено/пословне јединице планирати F/UTP каблове одговарајућих капацитета у односу на предвиђене потребе корисника. Кабл мора бити заштићен увлачењем у савитљиву (ребрасту) негориву PVC цев. Каблирање унутар стамбене/пословне јединице реализовати F/UTP кабловима категорије минимум 5е и завршити их на одговарајућем patch панелу. Водити рачуна да маскимална дужина ових каблова од утичница у просторијама корисника до patch панела не пређе 90м.
   Предвидети смештање patch панела и ЗОКа на једном емсту у ММК (мултимедијална кутија9. Локација ММК се одређује техничким решењем инсталација унутар стамбене/пословне јединице и препорука је да се ММК монтира близу улаза у стамбену/пословну јединицу. Примењена ММК мора да има следеће карактеристике:

- Кутија мора да омогући увод и завршетак до десет F/UTP каблова и да буде израђена од материјала који ће омогућити неометано простирање радио таласа (WiFi)
- Кутија мора да поседује минимално осам места за инсталацију RJ45 конектора, минимум категорије 5е
- У оквиру кутије мора да постоји довољно места за инсталацију активне опреме (ONT) Телекома и ЗОКа
- Унутар ММК неопходно је обезбедити радни напон од 220V, преко одговарајуће утичнице и засебног аутоматског осигурача од 16А са разводне табле у стамбеној/пословној јединици
- Минимална димензија кутије је 400мм х 300мм х 200мм (ВхШхД)

У вертикалном разводу потребно је обезбедит резервну инсталациону цев минимум Ø32мм

3. Уградити вертикалну PVC цев 1 х Ø50мм од предвиђене техничке просторије односно од ормара ТК концентрације (ОДО) ормара до подрума објекта.
   За потребе полагања приводног ТК кабла потребно ај обезбедити приступ планираном објекту путем приводне тк канализације.

На граници предметног плаца и тротоара испред предметног објекта, у простору између грађевинске и регулационе линије, изгардити прикључно ТК окно R унутрашњих димензија 0.6x0.6x0.9м (дужина x ширина x висина тј дубина) како је оријентационо приказано на ситуацији. Прецизну позицију условљеног ТК окна R одредити у сарадњи са надзорним органом а у зависности од позиције осталих подземних инсталација комуналне инфраструктуре, при чему је неопходно водити рачуна да се условљено тк окно не налази на улазу у подземну гаражу, у површини паркинга или локалне саобраћајнице. Обавезно је обезбеђење поклопца условљеног тк окна уградњом типске атестиране механичке заштите.

Од условљеног ТК окна R положити ТК канализацију – приводну тк цев капацитета 1xPVC Ø110мм до подрума објекта. Условљену тк канализације полагати кроз слободне површине, водећи рачуна о прописаном растојању од других комуналних објеката. Приликом полагања PVC цеви водити рачуна о углу савијања цеви, за цеви Ø110мм полупречник кривине треба да износи R=5м ради несметаног полагања кабла. Место савијања цеви не сме се затрпавати док надзорни орган не констатује да је кривина прописно изведена. Од места уласка цеви тк канализације у објекат, обезбедити пролаз каблова по кабловском регалу или техничким каналом кроз подземну етажу до места где је потребно монтирати опрему и на коме се налази завршна концентрација инсталација, односно до оптичког дистрибутивног ормара. Уколико је увод у објекат обезбеђен само на једном месту и објекат има више техничких улаза, вертикала, обезбедити пролаз каблова по кабловском регалу или техничким каналом од увода у објекат до сваке завршне концентрације инсталација, свих вертикала у објекту.

За сву уграђену опрему потребно је прибавити атест. Проверу квалитета уграђене опреме и изведених радова извршиће Комисија за контролу квалитета коју формира Телеком.

Општи услови

Постојећи ТК капацитети не смеју бити угрожени изградњом предметног објекта и изградњом објеката инфраструктуре за предметни објекат. Свака евентуална штета по овим основама иде на тетет инвеститора.

Грађевинским радовима се не сме довести у питање функционисање ТК саобраћаја, као и приступ ТК објектима ради редовног одржавања или евентуалних интервенција.

1. Пројекат израде ТК инсталације и приводне ТК канализације урадити у складу са Законом о планирању и изградњи, Законом о електронским комуникацијама, Правилнику о тех. и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре ЕКМ у зградама, упутствима, стандардима и прописима о изради техничке документације и доставити на сагласност Предузећу Телеком Србија. Уколико се ови пројекти раде одвојено сваки пројекат треба да садржи потврду пројектаната да је извршено међусобно усаглашавање.
2. Планиране трасе комуналних инсталација морају бити постављене на прописаном одстојању у односу на трасе планираних ТК објеката. У складу са важећим правилником унутар заштитног појаса није дозвољена изградња инфраструктурних инсталација других комуналних предузећа изнад и испод планиране кабловске ТК канализације, осим на местима укрштања.

3. Уколико у току важења ових услова настану промене које се односе на пројектовање и изградњу предметног објекта и приводне ТК канализације у обавези је захтев за новим условима
4. Важност издатих услова је годину дана од дана издавања.
5. Дати услови и сагласност односе се само на израду ТК канализације и приводне ТК канализације, без повезивања на ТК мрежу.

(Услови Телеком 16540/2-2023/2-2022 од 13.02.2023.)

3.3.5. Евакуација комуналног отпада

За евакуацију комуналног отпада из предметног објекта, Инвеститор је у обавези да набави три метална контејнера запремине 1100 литара и габарита димензије 1.37x 1.20x1.45 и одреди место за њихово постављање ван јавних саобраћајних површина, према Одлуци о управљању комуналним, инертним и неопасним отпадом. (Сл. лист града Београда 71/19, 78/19 и 26/21)

За смештај контејнера може се избетонирати плато или изградити ниша (ограђена зеленом-живом оградом, како би се формирала физичка и визуелна баријера ка прозорима у приземљу, у оквиру граница парцеле, између регулационе и грађевинске линије, са десне старне колског приступа -1, посматрано из улице Станоја Главаша. До локације судова за смеће неопходно је обезбедити директан и неометан приступ за раднике ЈКП Градска чистоћа при чему се мора водити рачуна о подлози по којој ће бити ручно гурани. Поменути простор мора бити раван, без степеника и на том путу не смеју бити паркирана возила која могу ометати процес пражњења.

У контејнере треба одлагати само отпад састава као кућно смеће, док се за депоновање осталих врста отпада који не припадају поменутој групацији морају набаити специјални судови.

Тачан број и локацију судова за смеће треба приказати у пројектној документацији, а при техничком пријему неопходно је присусутво стручне екипе ЈКП Градска чистопћа која ће утврдити да ли су услови испоштовани на терену, како би новоизграђен објекат био укључен у оперативни план за одношење смећа.

(*Услови ЈКП "Градска чистоћа" Београд бр. 334/2, 18.10.2023.год.)*

4.0. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ

4.1. Услови и мере заштите животне средине

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

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

- Пројектну документацију ускладити са степеном сеизмичности терена;
- Предвидети да се градилиште огради класичним металним таблама како би се смањило разношење прашине током извођења земљаних радова радова;
- Електро инсталације и другу електро опрему на деловима где постоји опасност од настанка пожара пројектовати у "С", а на деловима где постоји опасност од експлозије у "Ех" изведби;

- Пројектом противпожарне заштите предвидети уређаје за даљинску сигнализацију настанка пожара и одговарајућу опрему и уређаје за гашење иницијалних пожара;
- Предвидети одлагање чврстог отпада, који нема карактер опасног отпада, у контејнере лоциране у непосредном окружењу
- Обезбедити ефикасно одвођење атмосферских и дренажних вода са свих површина разматране локације како би се онемогућило њихово неконтролисано разливање по околном терену;
- Обезбедити инфраструктурну опремљеност локације, посебно ону која се односи водоснабдевање и евакуацију отпадних вода прикључењем на водоводну канализацину мрежу;
- Неопходно је раздвојити атмосферске и друге отпадне воде;
- Бетонирати или асфалтирати све манипулативне површине, а зелене површине плански уредити.

4.2. Урбанистичке мере заштите од елементарних непогода

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

4.3. Урбанистичке мере заштите од пожара и експлозија

МУП-Сектор за ванредне ситуације у Београду је у условима навео да треба имплементирати:

1) Изворишта снабдевања водом и капацитет градске водоводне мреже који обезбеђују довољно количине воде за гашење пожара;
2) Удаљеност између зона предвиђених за стамбене и објекте јавне намене и зона предвиђених за индустријске објекте и објекте специјалне намене;
3) Приступне путеве и пролазе за ватрогасна возила до објекта;
4) Безбедносне појасеве између објеката којима се спречава ширење пожара и експлозије, сигурносне удаљености између објеката или њихово пожарно одвајање;
5) Могућности евакуације и спасавања људи.

За испуњење наведених захтева потребно је поштовати одредбе Закона о заштити од пожара (Сл. Гласник РС бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 – др. Закони) и правилника и стандарда који ближе регулишу изградњу објеката којима се морају обезбедити основни захтеви заштите од пожара тако да се у случају пожара:

1. Очува носивост конструкције током одређеног времена
2. Спречи ширење ватре и дима унутар објекта
3. Спречи ширење ватре на суседне објекте
4. Омогући сигурна и безбедна евакуација људи, односно њихово спасавање.

(*Услови МУП Секшор за ванредне сишуације у Беоīраду број 09.7 217-123 од 01.03.2023)*

4.4.Инжењерско геолошки услови

Морфолошке и хидролошке одлике терена

Терен на коме се налази предметна локација у морфолошком погледу представља део падине благог нагиба 2-5° која се на потезу Булевара краља Александра – Теразије спушта у смеру североистока ка Цвијићевој улици (некадашњем Булбудерском потоку), односно ка Дунаву.

Апсолутне коте терена ширег простора предметне локације су од 100.00мнв до 120.00мнв. На предметној локацији која је на углу две саобраћајнице различите су коте терена. Ка Далматинској улици су коте око 105.00мнв, док су ка улици Станоја Главаша коте терена око 101.0мнв.

У садашњим условима у широј зони микролокације нема површинских токова.

Атмосферске воде највећим делом прима канализациона мрежа, а незнатни део отиче или се процеђује низ падину ка Цвијићевој улици.

Геолошки састав терена

Основну геолошку грађу терена чине неогени седименти који су прекривени наслагама квартара

Неогени седименти су представљени лапоровитим глинама и лапорима панона. Седименти панона се у широј зони налазе на дубини од око 15-18.0м. Квартарне наслаге су представљене лесоидима, терасним и делувијално пролувијаним седиментима.

Хидрогеолошке карактеристике терена

Читав терен је представљен рецентним творевинама и квартарним наслагама који представљају основни регулатор подирања воде ка подини. Различити степен заглињености ових наслага условио је и њихов променљиви степен водопропустљивости, тако да је ниво подземне воде у овим наслагама везан за контакт средина са различитом водопропусности.

Лесоиди су лако оцедљиви и вода се код њих филтрира и брзо допире до терасних и делувијално-пролувијалних седимената. Издан се и њима не формира.

Терасни седименти представљају у хидрогеолошком смислу теже оцедљиве средине од лесоида, али су и то водопропусне средине. У њима је могуће формирање издана.

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

Стабилност терена

Општи је закључак да је терен у природним условима и условима садашње изграђености стабилан, али сва већа засецања терена морају бити обезбеђена адекватним заштитним мерама.

Објекти високоградње се могу фундирати плитко и дубоко. За објекте малог специфичног оптерећења препоручује се варијанта плитког фундирања (тракасти темељи или темељне плоче), док за објекте великог специфичног оптерећења (слотери, куле) препоручује сае варијанта дубоког фундирања (шипови ослоњени у лапорима). Темељење објекта у лесоидима треба прилагодити њиховим својствима. Обзиром на накнадна провлаживања неопходно је начин и дубину фундирања сваког новопројектованог објекта прилагодити његовој структурној чврстоћи уз искоришћење дозвољеног оптерећења до 150 KN/m2. Објекти без или са једном подземном етажом

налазили би се изнад нивоа подземне воде, а за објекте који би имали две или више подземних етажа неопходна је одговарајућа заштита од подземних вода. Дубине преко 1.5м обавезно штитити адекватним заштитним конструкцијама.

Сеизмичност терена

- Степен сеизмичког интензитета i- 8° MKS
- Коефицијент сеизмичности кs= 0.05

5.0 СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

Овај Урбанистички пројекат је урађен у складу са чланом 60 - 63 Закона о планирању и изградњи ("Сл. Гласник РС бр.72/09, 81/09, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 54/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14,83/18, 31/2019, 37/2019-и др.закон, 9/20, 52/2021 и др. Закон 62/23), и представља основ за издавање локацијских услова у складу са чланом 53 овог закона.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

_____

1.0 УВОД

Повод за израду Урбанистичког пројекта дефинисан је у смерницама за спровођење ПГР-а за зону 1.С5.1. која се налази у подручју за непосредну примену правила грађења уз обавезну израду урбанистичког пројекта.
Изради Урбанистичког пројекта се приступа на основу иницијативе Инвеститора којом се детаљно анализира и урбанистичко-архитектонски разрађује локација на углу улица Далматинске и Станоја Главаша, на општини Палилула, на грађевинској парцели која одговара к.п. 1690 КО Палилула, ради изградње стамбено пословног објекта, све у складу са начином спровођења који је дефинисан Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд - целине I - XIX ("Сл. лист града Београда", бр. 20/16, 97/16, 69/17 , 97/17, 72/21 и 27/22).
Циљ израде Урбанистичког пројекта је провера могућности примене планом датих максималних параметара на предметној локацији која одговара грађевинској парцели.

Такође и:

- израда детаљне анализе (студије) о могућностима изградње стамбено пословног објекта са подземном гаражом на предметној локацији, са аспекта више критеријума урбанистичко-архитектонских, саобраћајних, инжењерско-геолошких и инфраструктурних, као и свих видова заштите.
- дефинисање урбанистичких услова за изградњу стамбеног објекта у складу са важећим Планом.

1.1. Правни и плански основ за израду пројекта

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта изградње стамбено пословног објекта, на–катастарској парцели 1690 КО Палилула, је Закон о планирању и изградњи (Сл. гласник РС, бр. 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и др. Закон 62/23).

Плански основ за предметну локацију је

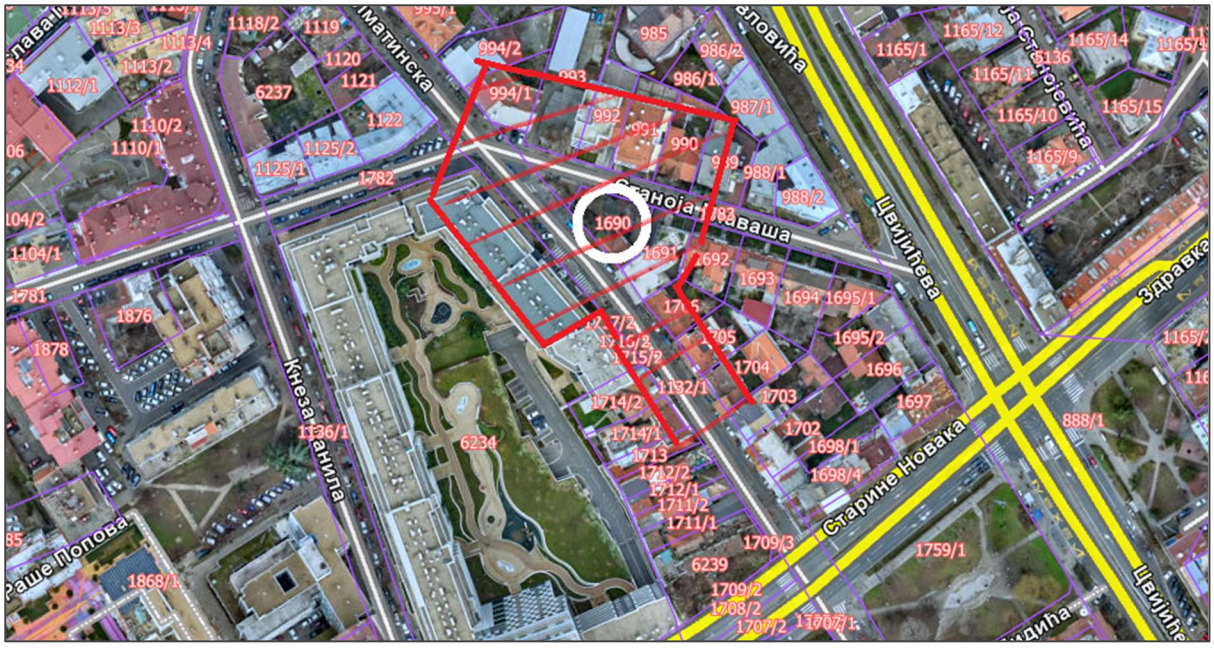
- *План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX)* ("Службени лист града Београда", бр.20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21 и 27/22);
- *План генералне регулације система зелених површина Београда (Сл. лист града Београда" бр.110/19).*

План у контактној зони је:

- *„ ПДР за блокове између улица Кнез Данилове, Владетине, Далматинске и Станоја Главаша ГО Палилула Београд (Сл. лист града Београда" бр.111/18).“*

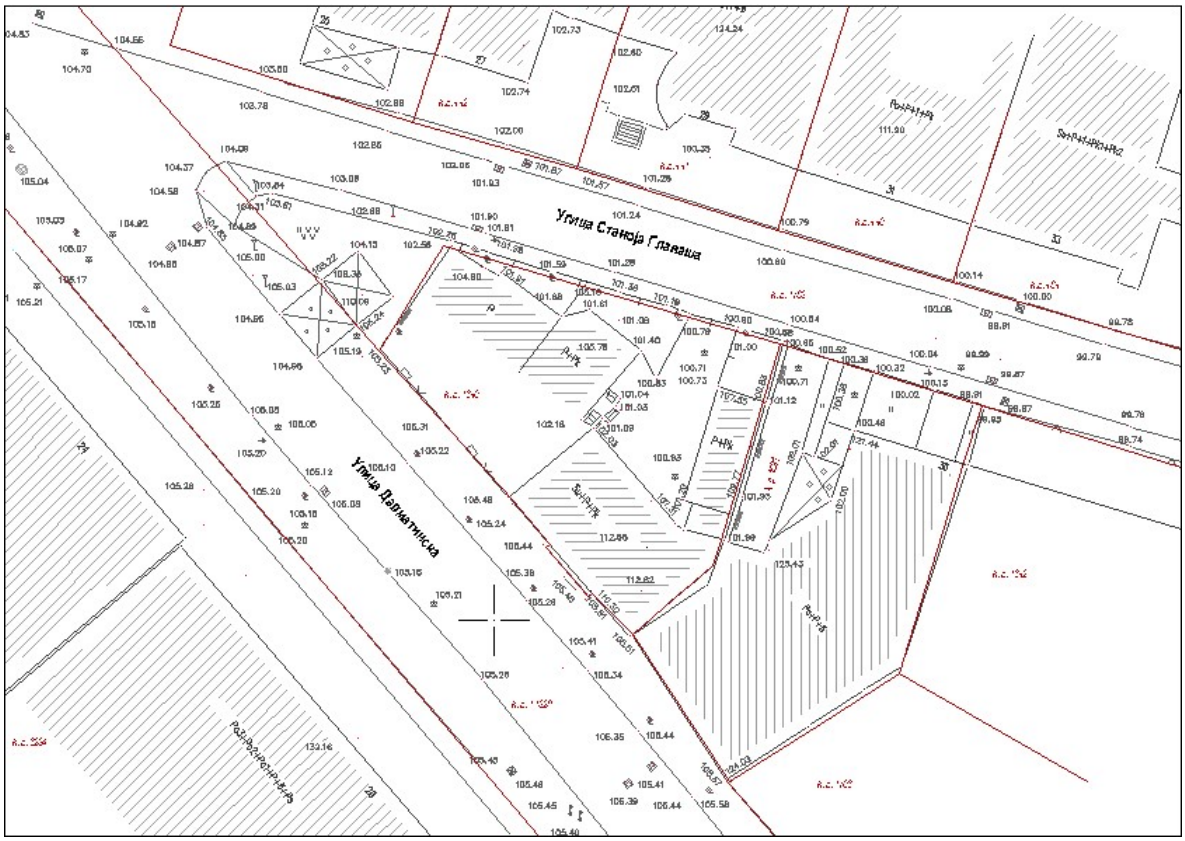
1.2. Обухват урбанистичког пројекта

Урбанистичким пројектом је обухваћена катастарска парцела 1690 КО Палилула површине 437.0м2 на углу улица Далматинске и Станоја Главаша. Парцела се налази у оквиру изграђеног ткива у центру града, у блоку који се трансформише у дужем временском периоду. Анализом је обухваћено шире подручје.



Слика 1. Предмет анализе у оквиру Урбанистичког пројекта – Анализом је обухваћена насрамна страна Далматинске улице као и део насрамне стране улице Станоја Главаша

1.3. Подаци о локацији – постојеће стање



Слика 2. Постојеће стање катастарско топографска подлога

1.4. Извод из Плана генералне регулације

Намена предметне парцеле:

СТАНОВАЊЕ 1.С5.1 – ЗОНА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ЦЕНТРАЛНОЈ И СРЕДЊОЈ ЗОНИ ГРАДА

Слика 3. Извод из Плана генералне регулације намена површина са приказом непосредног спровођења

Начин спровођења:

- **НЕПОСРЕДНА ПРИМЕНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ 1.С5.1**

ЗОНА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ЦЕНТРАЛНОЈ И СРЕДЊОЈ ЗОНИ ИЗРАДОМ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Слика 4. Предметна парцела кп 1690 у зони становања С5

1.4.1. Правила грађења из ПГР-а

	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ЦЕНТРАЛНОЈ И СРЕДЊОЈ ЗОНИ ГРАДА **1.С5.1** *и 2.С5.1*
Основна намена површина	***Вишепородично становање***
Компатиблиност намена	*• са вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине, администрације и услужних делатности које не угрожавају животну средину, не стварају буку, као и остале намене у складу са Табелом „Компатибилност намена“* *• на парцели се може градити и само вишеспратна колективна гаража* *• на појединачним парцелама у оквиру ове зоне компатибилна намена може бити доминантна или једина* *• општа правила и параметри за све намене у зони су исти*
Број објеката на парцели	*• на свакој грађевинској парцели гради се један објекат* *• није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре и заједничких гаража*
Услови за формирање грађевинске парцеле	*• 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 фронта 9.5м* *• дозвољено је одступање 10% минималне ширине грађевинске парцеле, уколико се део катастарске парцеле одузима за формирање јавне саобраћајне површине*
Индекс заузетости парцеле	*максимални индекс заузетости на парцели у зони 1.С5.1 је 70%* ***максимални индекс заузетости уграђених објеката је увећан за 15%***
Висина објекта	*• максимална висина венца објекта је до 24.0m, а максимална висина венца повучене етаже објекта је 27.5m, што дефинише оријентациону планирану спратност П+6+Пс.* *Максимална висина објеката у односу на ширину улице је 1.5 ширина улице. Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе линије, меродавно је растојање између грађевинских линија*
Заштита културног наслеђа	*У заштићеним целинама и зонама, висина венца и архитектонско обликовање објекта се одређује у складу са условима надлежне институције за заштиту споменика културе*
Изградња нових објеката и положај објекта на парцели	*• 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* ***У односу на регулациону линију објекат може бити постављен на регулациону линију или удаљен од регулационе линије у складу са већ формираном грађевинском линијом блока што се дефинише израдом Урбанистичког пројекта. Обавезан део урбанистичког пројекта је приказ шире ситуације из које ће се утврдити доминантна грађевинска линија.*** *• грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са бочном и задњом границом парцеле, а према регулацији се поклапа са надземном грађевинском линијом*
Растојање од бочне границе парцеле	***• у овој зони објекти су двострано узидани. Изузетно, уколико је на суседној парцели изграђен објекат доброг бонитета са отворима на бочној фасади, објекат може бити и једнострано узидан.*** ***Уколико је објекат повучен од бочне границе парцеле:*** *-минимално одстојање објекта без отвора или са отворима помоћних просторија на бочним фасадама (парапет отвора 1.6м) од бочних граница парцеле у овој зони је 1/5 висине објекта* *-минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама од од бочних граница парцеле у овој зони је 1/3 висине објекта*
Растојање објекта од суседног објекта	*• минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6 m) од бочног суседног објекта у овој*

	зони је 1/3 висине вишег објекта *• минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од суседног објекта у овој зони је ½ висине вишег објекта* *Изузетно мања растојања условљена специфичним обликом и пропорцијама парцеле и изградњом у непосредном суседству могу се утврдити израдом Урбанистичког пројекта*
Осветљавање помоћних просторија - светларници	*На калканским зидовима према суседима није дозвољено отварање прозора.* *За потребе вентилације и осветљавање помоћних просторија у стану (гардеробе, кухиње, санитарни чворови и сл) или заједничког степеништа у објекту дозвољва се формирање светларника. На новој згради потребно је поштовати положај и димензије суседовог светларника, ако га има и пресликати га у пуној површини.* *-површина светларника не може бити мања од 6.0м2.* *Уколико се светларник усклади са положајем светларника суседног објекта ова површина може бити умањена за ¼. минимална ширина светларника је 2.0м. површина светларника се рачуна у неизграђени део зграде.* *Минимална висина парапета отвора у светларнику је 1.8м.* *Не дозвољава се отварање прозора или вентилационих канала на светларник суседног објекта.* *Мора се обезбедити приступ светларнику и одводњавање атмосферских вода.* *Није дозвољено надзиђивање и затварање постојећих светларника*
Растојање од задње границе парцела	*За угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле и растојања од бочних суседних објеката.* ***Изузетно, мања растојања условљена специфичним обликом и пропорцијом парцеле и изградњом у непосредном суседству могу се утврдити израдом Урбанистичког пројекта.***
Кота приземља	*• кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1.6т виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте* *• за објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0.2т виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте* *• уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је максимално 1.6т виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно 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 30%.* *На парцели је потребно обезбедити:* *• минимални проценат зелених површина на парцели, у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или етажа) износи 10%*
Решење паркирања	*• паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.1 Правила грађења саобраћајне мреже* *• максимална заузетост подземном гаражом је 85% површине парцеле* *• уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена*
Архитектонско обликовање	*• објекте пројектовати у духу савремене архитектуре* *• приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаје и ускладити га са стилским карактеристикама објеката. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију* *Приликом пројектовања објеката који се налазе на граници са зоном мање спратности обезбедити складно повезивање венаца на објектима* *• Последња етажа се мора извести као повучени спрат* *• повучени спрат се повлачи минимално 1.5т 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* *• кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен*
Услови за ограђивање парцеле	*• на регулационој линији дозвољена је само ниска жива ограда* *Грађевинске парцеле према улици могу се ограђивати у зони грађевинске*

	линије зиданом оградом до висине од 0.9м (рачунајући од коте тротоара, односно нивелете терена) или транспарентном оградом до висине од 1.4м. Дозвољена висина ограде према суседној парели је 1.4м. Уколико је ограда транспарентна изводи се тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. *Парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле.*
Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	*• нови објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије*
Инжењерскогеолошки услови	*• високи ниво подземне воде условљава заштиту укопаних делова објекта испод коте 74.0 мнв* *• у делу зоне која се налази на лесном платоу, код новопројектованих објеката је могуће, чак је и повољније што дубље фундирање* *• 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)*

Нормативи за одређивање потребног броја паркинг места - ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПГР ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА СЕДИШТА ЈЕДИНИЦЕ ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ – ГРАД БЕОГРАД (ЦЕЛИНЕ I-XIX) - (I ФАЗА - 2. ЕТАПА)

НОРМАТИВИ ЗА ПАРКИРАЊЕ	
ПЛАНИРАНА НАМЕНА	**ПРИМЕЊЕНИ НОРМАТИВИ ЗА ДЕФИНИСАЊЕ МИНИМАЛНОГ БРОЈА ПАРКИНГ МЕСТА**
Стамбени и комерцијални садржаји	*• 1ПМ на 50m² продајног простора трговинских садржаја* *• 1ПМ на 60m² НГП административног или пословног простора* *• 1.3ПМ на 1 стан*

2.0. ОПИС ПЛАНИРАНОГ РЕШЕЊА

Предметна катастарска парцела се налази на углу улица Станоја Главаша и Далматинске. Правилног је, трапезастог облика са ужим делом према улици Станоја Главаша, док се ширим делом граничи са парцелом на којој се налази изграђен стамбени објекат.

Стамбени објекат на кп 1691 КО Палилула је узидан делом на границу предметне катастарске парцеле 1690 и то ка Далматинској улици у дужини од око 8.0m Ка улици Станоја Главаша је поставком објекта формиран троугаони простор са кога се улази саобраћајно у гаражу постојећег објекта. Спратност објекта је ЗПО и СУ/По+П+6+Пс. У наставку улице на катастарским парцелама 1692, 1693, 1694 и 1695/1, су објекти који формирају низ двострано узиданих објеката спратности П+4. Парцеле су правилног облика, ширине фронта око 16м.

Наспрамни фронт објеката у улици Станоја Главаша се састоји од низа двострано узиданих објеката повучених у односу на регулацију улице на удаљености од 9.7м.

Спратност наспрамних објеката је од П+5+Пс до П+6, катастарске парцеле 992 и 991, (трансформација завршена), док су остали објекти у низу П+1+Пк- катастарске парцеле 990, 989, 988.

Регулација улице Станоја Главаша је 7,9 м, док је растојање између формираних грађевинских линија блокова 16,8 м.

У Далматинској улици у предметном блоку су објекти постављени на регулацију улице. Регулација, као и спратност објеката у наспрамном блоку је дефинисана ПДР-ом за блокове између улица Кнез Данилове, Владетине, Далматинске и Станоја Главаша, градска општина Палилула (Сл.лист града Београда 111/18). Нови објекти дефинисани овим планом наспрам предметне парцеле су повучени у односу на регулациону линију Далматинске улице 4,1м и имају спратност П+6+Пк, висине венца до 24м.

Ширина регулације Далматинске улице је 13,8м, а у делу где се налази предметни објекат укупно наспрамно растојање између грађевинских линија је 17,9 м.

Зону анализе због провере свих параметара су обухватиле следеће парцеле у непосредном окружењу:

- ✓ Кп 1691 на коју се бочном страном наслања предметни објекат

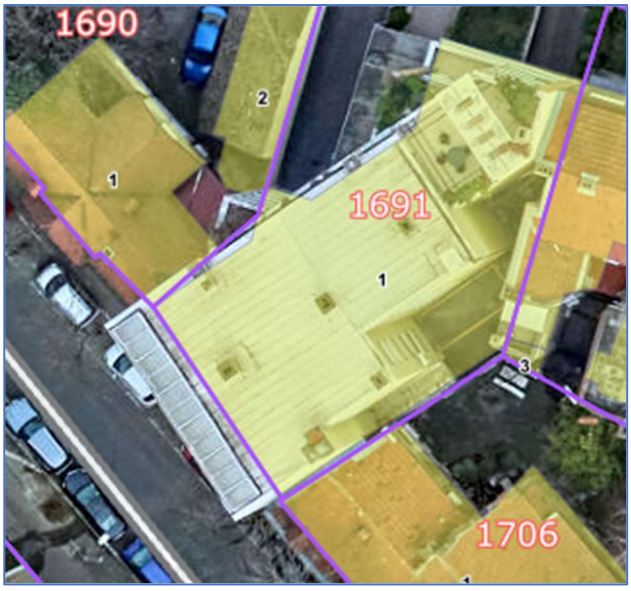
Подаци о земљишту (парцела и делови парцела)

Број парцеле	Број дела парцеле	Површина (m²)	Улица/Потес	Начин коришћења земљишта	Врста земљишта
1691	1	284	СТАНОЈА ГЛАВАША	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
1691	2	134	СТАНОЈА ГЛАВАША	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
		Σ: 418			

Подаци о зградама и другим грађевинским објектима (објекти на изабраном делу парцеле)

Улица	Кућни број	Кућни подброј	Површина (m²)	Начин коришћења објекта	Статус објекта
СТАНОЈА ГЛАВАША	30		284	СТАМБЕНО-ПОСЛОВНА ЗГРАДА	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ

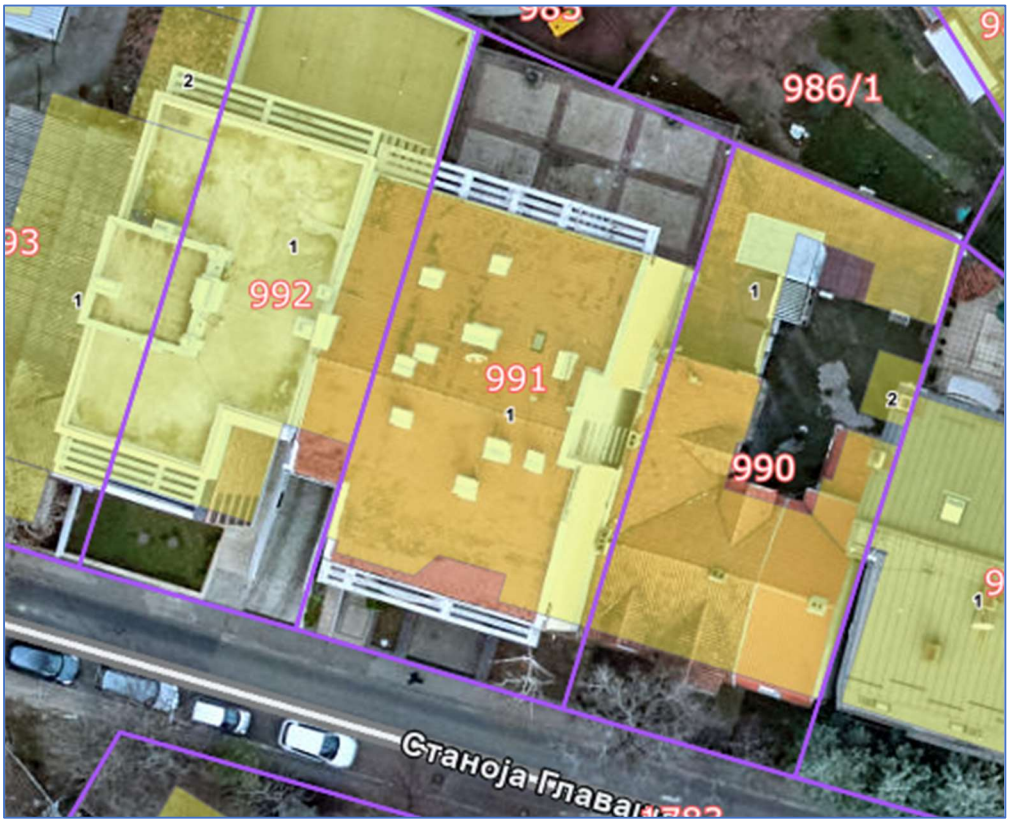
Слика 5. Извод из Катастра за кп 1691- објекат има одобрење за употребу



Слика 6. Суседни објекат на кп 1691 спратности П+6

- ✓ Кп 992 наспрамни објекат у улици Станоја Главаша 27 узидан двострано са кп 991 и кп 993

- ✓ Кп 991 наспрамни објекат у улици Станоја Главаша 29 узидан са објектом на кп 992 и кп 990
- ✓ Кп 990 наспрамни објекат у улици Станоја Главаша 31, двострано узидан са кп 991 и кп 989



Слика 7. Низ наспрамних објеката у улици Станоја Главаша

Подаци о земљишту (парцела и делови парцела)

Број парцеле	Број дела парцеле	Површина (m²)	Улица/Потес	Начин коришћења земљишта	Врста земљишта
990	1	256	СТАНОЈА ГЛАВАША	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
990	2	9	СТАНОЈА ГЛАВАША	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
990	3	141	СТАНОЈА ГЛАВАША	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
		Σ: 406			

Подаци о зградама и другим грађевинским објектима (објекти на изабраном делу парцеле)

Улица	Кућни број	Кућни подброј	Површина (m²)	Начин коришћења објекта	Статус објекта
СТАНОЈА ГЛАВАША	31		256	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ

Посебни делови изабраног објекта

Подаци о земљишту (парцела и делови парцела)

Број парцеле	Број дела парцеле	Површина (m²)	Улица/Потес	Начин коришћења земљишта	Врста земљишта
991	1	296	СТАНОЈА ГЛАВАША	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
991	2	193	СТАНОЈА ГЛАВАША	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
		Σ: 489			

Подаци о зградама и другим грађевинским објектима (објекти на изабраном делу парцеле)

Улица	Кућни број	Кућни подброј	Површина (m²)	Начин коришћења објекта	Статус објекта
СТАНОЈА ГЛАВАША	29		296	СТАМБЕНА ЗГРАДА ЗА КОЛЕКТИВНО СТАНОВАЊЕ	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ

Подаци о земљишту (парцела и делови парцела)

Број парцеле	Број дела парцеле	Површина (m²)	Улица/Потес	Начин коришћења земљишта	Врста земљишта
992	3	328	СТАНОЈА ГЛАВАША	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
992	4	86	СТАНОЈА ГЛАВАША	ОСТАЛО ВЕШТАЧКИ СТВОРЕНО НЕПЛОДНО ЗЕМЉИШТЕ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
		Σ: 414			

Подаци о зградама и другим грађевинским објектима (објекти на изабраном делу парцеле)

Улица	Кућни број	Кућни подброј	Површина (m²)	Начин коришћења објекта	Статус објекта
СТАНОЈА ГЛАВАША	27		328	СТАМБЕНО-ПОСЛОВНА ЗГРАДА	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ

Слика 8. Извод из катастра за низ у ул.Станоја Главаша

- ✓ На кп 6234 наспрамни комплекс нових објеката у Далматинској улици

Слика 9. Наспрамни део комплекса у Далматинској улици

Подаци о земљишту (парцела и делови парцела)

Број парцеле	Број дела парцеле	Површина (m²)	Улица/Потес	Начин коришћења земљишта	Врста земљишта
6234	1	462	СТАНОЈА ГЛАВАША	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
6234	2	677	СТАНОЈА ГЛАВАША	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
6234	3	704	СТАНОЈА ГЛАВАША	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
6234	4	465	СТАНОЈА ГЛАВАША	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
6234	14	694	СТАНОЈА ГЛАВАША	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
		Σ: 3.002			

1 2

Подаци о зградама и другим грађевинским објектима (објекти на изабраном делу парцеле)

Улица	Кућни број	Кућни подброј	Површина (m²)	Начин коришћења објекта	Статус објекта
СТАНОЈА ГЛАВАША	26		462	СТАМБЕНО-ПОСЛОВНА ЗГРАДА	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ

Слика 10. Извод из катастра за објекат који је уписан на кп 6234

Блок у коме се налази објекат је троугаоног облика окружен улицама које плански имају дефинисану регулацију, као и грађевинску линију која је у већем делу блока континуирана, нарочито у делу где још није започела трансформација блока.

Улица Далматинска и Станоја Главаша су дефинисане планом детаљне регулације, док су улица Старине Новака и Цвијићева према Плану генералне регулације предвиђене за непосредну примену правила грађења.

Слика 11. Извод из ПГР-а прилог - начин споровођења

- Полазне основе за решење објекта и урбанистичко-архитектонску поставку су били:
- Неправилан облик угаоне парцеле са уским фронтом ка јавном земљишту (проширеном делу улице Станоја Главаша) од око 9.0м
- Утврђена регулација улица са грађевинским линијама
- Доминантне грађевинске линије постојећих објеката који су претрпели трансформацију
- Денивелација улице Станоја Главаша
- Поставка објекта на кп 1691 КО Палилула
- Урбанистички параметри за предметну типологију
- Висину објекта су диктирали:
- Растојање између грађевинских линија у улици Станоја Главаша и ширина регулације а повученом грађевинском линијом у Далматинској (наспрамна страна) и пиоштовање грађевинске линије у предметном блоку (грађевинска линија=регулациона линија)
- Урбанистички параметри за висину објекта
- Спратна висина спратова
- Типологија објекат је дефинисана изграђеним објектом на кп 1691 КО Палилула
- Одстојања планираног објекта на кп 1690 КО Палилула од кп 1691, односно од постојећег објекта је дефинисана правилима за одстојање од бочне границе парцеле и отворима на постојећем објекту
- Колски и пешачки прилази су дефинисани у односу на:
- одстојања од раскрснице
- нивелацију улица како би се добило оптимално решење гараже

Планирано решење објекта је произашло из напред наведених предности и ограничења. Главни улаз стамбено пословног објекта је из Далматинске улице. За стамбени део је предвиђен предпростор у коме је језгро са степеништем и лифтом. Улаз у локале је такође из Далматинске улице. Локали су раздвојени језгром.

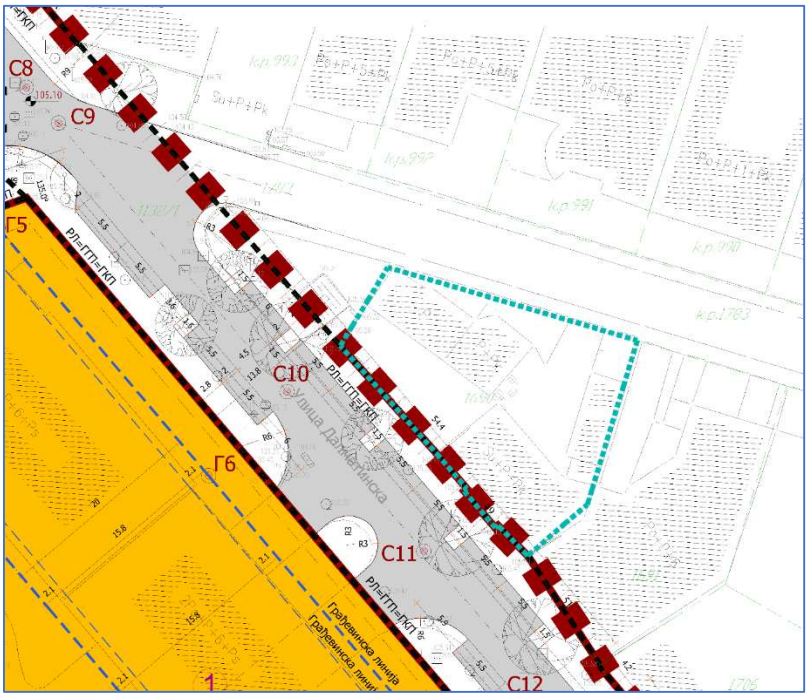
На првом спрату су планирана 4 стана од којих је стан број 3 планиран као дуплекс (део стана се налази у приземљу објекта (графички прилози 6 и 6а у идејном решењу).

Други, трећи, четврти и пети спрат су типски са по 4 стана.

Шести спрат је повучен у односу на улицу Станоја Главаша 1,5м са три стана и проходним терасама.

Повучени спрат изнад шестог спрата је повучен у односу на обе саобраћајнице и планиран је као један стан.

Слика 12. Изглед суседних објеката из улице Станоја Главаша



Слика 13. Извод из важећег ПДР-а наспрамног комплекса у Далматинској улици са регулацијом Далматинске улице

2.1. Урбанистички показатељи

Табела 1 упоредни параметри задатог и оствареног:

ПАРАМЕТРИ	ПГР	ОСТВАРЕНО
Површина УП-а (ГП)	Мин.150м2	**437 м2**
Ширина фронта парцеле	Мин. 6,0м	**Из улице Далматинске 25.0 м** **Из улице Станоја Главаша 27.1** **Угаона 8.8 м**
Основна намена површина	*Зона вишепородичног становања у формираним градским блоковима у Централној и средњој зони*	Становање са пословањем 89.93%:10.07%
Индекс заузетости на парцели	*Максималан индекс заузетости „3“ = 70%* *Увећање 15% за угаону парцелу 80.5% (351,79м2)*	**71.02%** **(310.35 м^2)**
Висина Венца објекта	*Макс. висина венца:* ***24.0 м*** ***Макс. висина венца повучене етаже објекта: 27.5 м*** ***1.5 х растојање између грађевинских линија***	**ВВ из С.Главаша: +23.34м (128.64м)** **ВВ пов. етаже из С. Главаша +25.61м (+130.91м)** **ВВ пов. етаже из Далматинске+23.34m (128.64м)** **Висина објекта +25.61м (+130.91м)**
Спратност објекта	*максимална:* ***П+6+Пс***	**3По+Су/По+П+6+Пс**
Положај објекта на парцели	*Једностирано или двостирано узидан*	**Угаони- једнострано узидан**
Растојање од бочне границе парцеле	***Уколико је објекат повучен од бочне границе парцеле*** *-минимално одстојање објекта без отвора или са отворима помоћних просторија на бочним фасадама (парапет отвора 1.6м) од бочних граница парцеле у овој зони је 1/5 висине објекта* *-минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама од од бочних граница парцеле у овој зони је 1/3 висине објекта*	**Једнострано узидан објекат** Растојање до бочне границе парцеле је 0,0 м
Растојање објекта од бочног суседног објекта	*минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6 m) од бочног суседног објекта у овој зони је 1/3 висине вишег објеката* *• минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од суседног објекта у овој зони је ½ висине вишег објекта* *Изузетно мања растојања условљена специфичним обликом и пропорцијама парцеле и изградњом у непосредном суседству могу се утврдити израдом Урбанистичког пројекта*	**Једнострано узидан објекат** Растојање до бочног суседног објекта је 0,0 м

Услови за слободне и зелене површине	*• минимални проценат слободних површина на парцели је* ***30%.(уграона 19.5%)*** ***19,5% x 437= мин 85,22 м2*** *• минимални проценат зелених површина на парцели, у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или етажа) износи 10%* ***10% x 437,0м²=мин 43,7 м²***	**Слободне површине остварено 28.98%=126.64 м2** **Мин. Зелене површине у контакту са тлом 15.76 %= 68.9 м2**
Решење паркирања	*Паркирање у подземној гаражи* *•максимална заузетост подземном гаражом је 85% површине парцеле (85% x 437м²=**371,45 м²**)* *• грађевинска линија подземних делова објеката (гараже и сл.) може се поклапати са бочном и задњом границом парцеле, а према регулацији се поклапа са надземном грађевинском линијом* *• 1.3ПМ на 1 стан 23 ст.x 1.3= **30ПМ*** *•1Пм на 60m² НГП административног или пословног простора **209,16м2/60м2 =3ПМ*** *За инвалиде 5% **2ПМ***	**Подземна гаража у три подрума и сут/подрум** **Заузетост: 81,59 %= 356,53 м²** Становање 23Х1.3=30ПМ Пословање 205.41м2/60м2=30ПМ **Сановање : 30ПМ** **Пословање: 3ПМ** **<u>Укупно 33 ПМ</u> од тога:** **За инвалиде 3ПМ**
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 највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте*	**За стамбени део +0.20м** **За пословање +0.20м**
Нулта кота	**-**	**+105.30м**
Грађевинска линија	***Доминантна грађевинска линија блока***	**Из улице Станоја Главаша 3.8 м** **Из улице Далматинске грађевинска линија се поклапа са регулационом.**
Грађевинска линија еркера	***Улица Станоја Главаша*** ***Улица Далматинска*** ***Макс П еркера 50% фасаде***	**Ул. Далматинска рег. 17.9м>12м** **Тротоар =4,6м > 3.5м** **Еркери 1.0м** (319.71x100)/639.56 **<u>П еркера 49.98%</u>**
Укупна БРГП објекта (подземно+надземно) на ГП1		**Надземно:2582.36м2** **Подземно:1422.08м2** **Укупно: 4004.44м2**

3.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

3.1. Услови за изградњу саобраћајних површина

Урбанистичко уређење саобраћајних површина
Решење паркирања и колских приступа

Парцела обухвата терен који има значајну висинску разлику између две улице. Та разлика је од најниже до највише тачке око 5.00 м. На тај начин је могуће остварити четири нивоа гараже, један у сутерену и три потпуно подземна.

Како би се постигла максимална искоришћеност капацитета гараже, а у складу са прописима о потребном броју паркинг места, паркирање је решено искључиво у оквиру гаража. Ради избегавања унутрашњих рампи, које би значајно смањиле користан простор, гаража је подељена на два дела. Први део гараже је на нивоу сутерена са прилазом преко спољашње рампе нагиба 1.8% и део гараже са два подземна нивоа са приступом преко ауто лифта којем се прилази спољашњом рампом нагиба 5%. Кота сутерена је -4.30м, кота нивоа -1 је - 7.00м, кота нивоа -2 је -9.70м, а кота нивоа -3 је -15.20м.

Нето површина гараже на нивоу сутерена је 184.81м2 где је остварено 5 паркинг места. Чиста висина је 310,0 m.

Нето површина гараже на нивоу -1 је 248.80м2 где је остварено 6 паркинг места од којих је једно место за паркирање возила особа са инвалидитетом. Чиста висина гараже је 2,40м.

Нето површина гараже на нивоу -2 је 248.80м2 где је остварено 6 паркинг места од којих је једно место за паркирање возила особа са инвалидитетом. Чиста висина гараже је 2,40м.

Нето површина гараже на нивоу -3 је 256.78м2 где је остварено 16 паркинг места од којих је једно место за паркирање возила особа са инвалидитетом. На нивоу -3 је примењен систем Wohr Parkinglift 403 – на 6ПМ и 440- примењен, такође на 6 пм. Чиста висина гараже је 5,20м +2,0-3,5 м за дубину платформи.

Укупно је остварено 33 паркинг места.

Према корисној површини гаража на нивоу сутерена спада у мале гараже, док гараже на нивоу -1, -2 и нивоу -3 заједно спадају у средње гараже.

Сектор за планирање саобраћаја и урбану мобилност – Одељење за планирање саобраћаја је дало следеће услове за планирану изградњу:

1. Могуће је пројектовати два колска приступа предметној парцели са планом предвиђених саобраћајница
   Колске приступе парцели пројектовати тако да буду задовољени услови проходности за меродавно возило улазак/излазак возила на /са парцеле ходом унапред. За путничка возила ширине 5.5-6.0м
2. Све површине, унутар катастарске парцеле, намењене кретању возила морају задовољавати услове проходности (ширина саобраћајних трака, радијуса кривина, подужне нагибе, слободне висине и сл.) за усвојено меродавно возило (путничко возило максималних димензија, доставно/теретно и/или комунално ватрогасно возило) у зависности од планиране шеме кретања возила. За кретање путничких возила интерне саобраћајнице планирати са минималном ширином саобраћајне траке од 2.75м, а за теретна/ватрогасна возила 3,5м.

3. Уколико се поставља систем за контролу приступа парцели, мора бити постављен тако да се обавезно обезбеди предпростор на припадајућој парцели, тако да возило које чека приступ не омета ток саобраћаја на околној уличној мрежи. Интерни пут у делу у коме се врши контрола приступа улаза/излаза пројектовати са максималним подужним нагибом од 2.5%.
4. Уколико се пројектују колске рампе за приступ гаражи, пројектовати их иза тротоара, односно иза регулационе линије, са одређеним дозвољеним нагибом рампе (за путничка возила макисмалан нагиб 12% за отворене, 15% затворене/отворене грејане рампе, за теретна возила максималан нагиб 9%). Праве рампе за кретање путничких возила планирати са максималном ширином саобраћајне траке 2.75м. У кривинама пројектовати одговарајуће проширење саобраћајних трака (мин. ширина 3.5м) За приступ великим гаражама потребно је пројектовати две колске рампе са по две саобраћајне траке.
5. Простор на парцели намењен кретању возила дуж парцеле и маневрисању возила приликом уласка/изласка на паркинг месата, мора бити изграђен од подлоге прилагођене кретању возила и димензионисан према очекиваном саобраћајном оптерећењу. (асфалт/бетон)
6. Препорука је да се пројектују површине за кретање пешака у континуитету, минималне ширине од 1.5м повезане са тротоарима на околним улицама
7. За пословне објекте, од укупног броја потребних паркинг места обезбедити минимално 5% ПМ за инвалиде прописаних димензија (за управна ПМ 3.7м х 4.8м). У оквиру паркинг места за инвалиде не пројектовати никакве препреке. Паркинг места за инвалиде пројектовати са растер елементима.
8. Број места за смештај путничких аутомобила за нове капацитете, потребно је одредити према нормативу, минимум за:
    a. пословање 1ПМ на 60м2 Нето грађевинске површине административног или пословног простора
    b. комерцијални садржаји: 1ПМ на 50м2 нето продајног простора
9. Места за смештај возила (паркинг/гаражна места) и просторе за маневрисање приликом уласка/изласка на места за смештај, пројектовати на припадајућој парцели, изван површине јавног пута
10. Уколико се очекује кретање теретних и доставних возила, разрадити шему кретања доставних возила на парцели. Доставу планирати тако да не омета околну уличну мрежу.
11. Уколико је грађевиснка линија увучена у односу на регулациону линију, тај простор се може користити за паркирање, при чему маневарски простор мора бити на парцели, односно није дозвољено маневрисање преко јавне саобраћајне површине (тротоара)
12. Димензије паркинг места пројектовати у складу са важећим стандардом (SRPS U.S4.234 април 2020)

    Управна паркинг (гаражна места) (под углом од 90° пројектовати са димензијама не мањим од 2.5х5.0м, а простор за маневрисање пројектовати без икаквих препрека унутар истог са минималном ширимо од 5.0м (за паркирање са ходом уназад), односно 7.4м (за паркирање са ходом унапред).

    <u>Секретаријат за саобраћај је мишљења да је са становишта функционалности и искоришћења простора, за паркинг места пројектована под углом од 90°,</u>

могуће пројектовати ширину маневарског простора на парцели од 6.0м (без обзира на начин паркирања)

Подужна паркинг места (0°), пројектовати са димензијама не мањим од 2.5мх5.5м и простором за маневрисање минималне ширине 3.5м

Места за косо паркирање (под углом) пројектовати у складу са следећим димензијама датим у табели:

ТИП ВОЗИЛА	α	A	B	C	D
Путнички аутомобили	30°	3.7	2.5	6.3	2.7
	35°	4.0	2.5	6.9	2.7
	40°	4.2	2.5	7.5	2.7
	45°	4.4	2.5	8.0	2.7
	50°	4.6	2.5	8.5	3.1
	55°	4.7	2.5	8.9	3.2
	60°	4.8	2.5	9.3	3.8
	65°	4.9	2.5	9.6	4.5
	70°	5.0	2.5	9.8	5.2
	75°	5.0	2.5	10.0	5.8
	80°	5.0	2.5	10.0	6.4
	85°	5.0	2.5	10.0	7.0

При пројектовању подужних и косих места у гаражи, имати у виду да су иста димензионисана за паркирање у правцу кретања возила и да је неопходно пројектовати маневарски простор довољних димензија да возило може да се окрене за 180°, тако да возило изађе из гараже ходом унапред. Код подужних паркинг места, нарочито водити рачуна да на прво/последње место у низу возило може да уђе/изађе са паркинг места (паркирање ходом уназад).

Уколико се пројектују места опремељена електропуњачима, водити рачуна да димензије самих паркинг места морају бити пројектовану у складу са стандардом, а у складу са проспектом произвођача електро пуњача, уколико је потребно, пројектовати додатни простор потребан за смештај електро пуњача (који не сме бити у оквиру маневарског простора).

13. Паркинг места (пројектована под углом од 90° и простор за маневрисање путничких возила пројектовати са максималним нагибом до 5%, осим у зони паркинг места за особе са инвалидитетом које се морају пројектовати у хоризонталном положају, никад на уздужном нагибу. У зони паркинг места за оснобе са инвалидитетом дозвољен је само одливни попречни нагим од 2%.
14. Пешачке комуникације пројектовати у складу са *Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којим се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама* (Сл.Гласник РС 22/2015)
15. Места за смештај контејнера за евакуацију смећа пројектовати ван јавних саобраћајних површина према Одлуци о одржавању чистоће (Сл.лист града Београда 27/01, 11/05, 6/10- др одлука, 10/11 – др. Одлука, 42/12, 60/12, 31/13,

44/14, 79/15 и 19/17). приликом постављања контејнера водити рачуна о прегледности у зони прикључака на јавни пут.

(Услови Секретаријата за саобраћај IV-08 бр. 344.5-465/2022 од 16.09.2022)

3.2. Урбанистичко решење зелених и слободних површина

Услови за слободне и зелене површине:
минимални проценат слободних површина на парцели је 30% .
На парцели је потребно обезбедити:
• минимално 10% зелених површина на парцели, у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или етажа);
• очување постојеће озелењене површине и квалитетне вегетације на парцели;
• репрезентативне и школоване саднице високе дрвенасте вегетације (листопадна и четинарска), лисно декоративне и цветне форме листопадног и зимзеленог жбуња, сезонско цвеће и травнате површине;
• декоративан карактер зелених површина;
• 1-2% пада терена (застртих површина) чиме се омогућава нормална дренажа површинских вода ка околном порозном земљишту или кишној канализацији, за шта је неопходно обезбедити дренажне елементе (земљане риголе, риголе-каналете, канали);
• озелењавање равних кровова надземних објеката на минимално 30cm земљишног супстрата.

3.3. Урбанистичко решење комуналне инфраструктуре

3.3.1. Водовод

Према подацима ГИС-а постојећа водоводна мрежа је I висинске зоне београдског водоводног система и то :

- дистрибутивни цевоводи Ø150 од дуктилног лива обострано у Далматинској;
- Ø100мм цевовод од ливено-гвозденог материјала у улици Станоја Главаша (у делу улице између Далматинске и Цвијићеве).

Постојећа водоводна мрежа припада првој висинској зони водоводног система: Коте терена од 105.0мнм до 100.0мнм.

Са постојеће уличне мреже Ø100мм у улици Станоја Главаша могуће је остварити максимални пречник прикључака Ø80мм са максималном димензијом водомера Ø50, а са уличног цевовода Ø150мм у Далматинској улици могуће је остварити прикључак максималних димензија Ø100мм са максималним пречником водомера Ø80мм.

Урбанистичким пројектом приказати хидротехничко решење са детаљном разрадом катастарске парцеле 1690 КО Палилула, дефинисати начин и место прикључења планираног објекта, усаглашено са саобраћајним решењем – колским приступом (рампом), грађевинском линијом објекта, регулационом линијом парцеле, елементима уређења – степеништем, садницама. Прикључак димензионисати на основу хидрауличког прорачуна, а у складу са пп прописима са провером количине воде и евентуалним корекцијама.

За смештај водомера, превасходно предвидети водомерно окно, до на 1.5м од линије регулације улице. Урбанистичким пројектом обезбедити несметан приступ за одржавање и очитавање потрошње

(Услови ЈКП Београдски водовод и канализација, број А-6/2023 од 31.01.2023)

3.3.2. Канализација

Предметно подручје припада територији Централног градског канализационог система где је заступљен општи систем каналисања.

Испред предметне катастарске парцеле и у Далматинској улици и у улици Станоја Главаша постоји градска канализација ОК 250мм.

Планом детаљне регулације за блокове између улица Кнез Данилове, Владетине, Далматинске и Станоја Главаша ГО Палилула (Сл лист града Београда 111/18), којим је предвиђено да се након изградње главног одводника за употребљене воде Централног канализационог система Интерцептора, употребљене воде из колектора у Цвијићевој улици (ОБ 250/230цм), преко евакуационе цеви одведу до Интерцептора, а кишне воде преко поменутог колектора (ОБ 300/400цм) у Поенкаревој улици, одведу у Дунав. Минимални дозвољени пречник за општи систем каналисања износи Ø300мм, па је неопходно реконструисати све канале мањег пречника. Од пројектне документације ЈКП БВК располаже :

- Идејним пројектом секундарне канализације у постојећој регулацији улице Станоја Главаша (пројектант Anzor Egineering doo бр. Пројекта 2448, 2017 године) – пројектом канализације предвиђена је реконструкција секундарне канализационе мреже Улице Станоја Главаша и то:
    - Замена постојеће ОК Ø250 новом Ø300мм, на делу улице у граници ПДРа (у постојећој регулацији Улице Станоја Главаша иод Кнез данилове до Далматинске)
    - Замена постојеће ОК Ø250 новом Ø300-400мм, ван границе ПДРа (у постојећој регулацији улице Станоја Главаша у делу од Далматинске до Цвијићеве улице) са везом на постојећи општи колектор 70/120цм у Цвијићевој улици који је примарни реципијент отпадних вода са предметне локације

  Као и реконструкција секундарне канализационе мреже дела Далматинске улице, односно:
    - Замена постојеће ОК Ø250 новом ОК Ø300, док се постојећа деоница ОК Ø300 према улици Старине Новака задржава

У време израде наведеног документа није проверена исправност постојећих прикључака са надлежним реоном ЈКП БВК. Обзиром да је предвиђена изградња новог објекта, неопходно је предвидети нови прикључак и придржавати се постојећих стандарда и прописа.

Два постојећа прикључка на рачву у улици Станоја Главаша евидентирана су у подацима ЈКП БВК (Детаљни лист) и РГЗа.

Пројектом предвидети прописно блиндирање постојећих прикључака, уз надзор ЈКП БВК; погона Канализациона мрежа Београд 1. Пре почетка земљаних радова и у току извођења планираног објекта неопходно је преузети све одговарајуће мере техничке заштите, како не би дошло до продора ситнозрног материјала у градску канализациону мрежу. Трошкове евентуалне штете на канализационом мрежи сноси Инвеститор.

Урбанистичким пројектом предвидети нови прикључак, на постојећи или новопројектовани ревизиони силаз, на општој канализацији у Улици Станоја Главаша.

Приликом пројектовања канализационог прикључка придржавати се постојећих стандарда.

Потребан број прикључака димензионисати на основу хидрауличног прорачуна, у складу са капацитетом уличне канализације, с тим да пречник цеви не може бити мањи од Ø150, ни истог пречника као постојећи улични канал.

Прикључак објекта на канализациону мрежу предвидети директно на улични силаз (пад од 2%-6%) са каскадом од 60цм до 300цм у граничном ревизионом силазу.

Гранични ревизиони силаз пројектовати тако да буде приступачан за одржавање и лоциран до 1.5м од регулационе линије предметне парцеле.

При пројектовању водити рачуна да буде гравитационо одвођење отпадних вода са етажа на којима су превиђени санитарни чворови. Из подземних етажа, уколико се не могу гравитационо прикључити, предвидети препумпавање отпадних вода и њихово упуштање у интерну канализацију објекта, пре граничног ревизионог силаза.

Прикључење гаража, паркинга интерних саобраћајница и других објеката и површина које испуштају воде са садржајем уља, масти, бензина вршити преко таложника и сепаратора (одвајача) масти и уља, пре ГРС. Темепратура воде која се испушта у канализациону мрежу не сме прећи 40°C. За отпадне воде из топлотне подстанице пројектовати расхладну јаму.

Квалитет отпадних вода које се испуштају у градски канализациони систем мора да одговара Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја. Канализација узводно од граничног ревизионог силаза као и објекти на њој (сабирни шахтови за препумпавање, пумпе, таложници, сепаратори масти и уља, расхладна јама, резензија) нису део надлежности ЈКП БВК.
(Услови ЈКП Београдски водовод и канализација, број Д-6/2023 од 31.01.2023)

3.3.2. Електроинсталације

За потребе прикључења предметног објекта на дистрибутивни систем електричне енергије има капацитета у постојећој електроенергетској мрежи. Неопходно је предвидети и обезбедити коридор за изградњу подземног нисконапонског вода потребне дужине, типа и пресека (XPOO ASJ 3x150+70)mm2 од постојеће ТС 10/0,4 kV „ Цвијићева 78“ (рег. бр Б1930 до КПК на планираном објекту. За потребе прикључења два лифта , спринклера и хидроцила уградити посебну кпк. За потребе прикључења мерне групе уградити посебну КПК.

На погодном месту на делу фасаде објекта, а што је могуће ближе улазу у објекат обезбедити потребан простор за потребне КПК. Димензије КПК и потребног простора према Техничкој препоруци ЕПС-Дирекције за дистрибуцију електричне енергије бр. 13 ТП — 13 и додатку 2 ове Препоруке за КПК Ти п 3:КРК 3х250/150. КПК се монтира тако да горња ивица КПК буде на висини од 1-1,3m изнад стајалишта. Поклопац КПК треба да буде у равни зида, фасаде.На објекту ће бити укупно 3 кпк.

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

Приликом остављања простора за МРО узети у обзир и „браварске мере“ као и да се димензије ормана различитих произвођача могу разликовати од наведених и за неколло ст. Ширина ходника испред мерно разводног ормана мора да буде најмање 1 м. Растојање стајалишта од доње ивице МРО треба да износи 1,2 м за МРО са једним редом бројила, 0,6 т за МРО са два реда бројила и 0,3 т за МРО са три реда бројила. Врата мерно разводних ормана треба да имају могућност отварања до 135 *.

За накнадно повезивање дела ОММ предвидети уградњу PVC гибљивих црева или С А ПА ” црева уколико се не предвиде канали или регали за полагање и продоре каблова.

Од сабирнице за главно изједначавање потенцијала објекта до отвора за уградњу ОММ предвидети једножилни кабл одговарајућег типа и пресека (садржи ознаку -Y која указује да проводник има заштитну улогу) плаве боје.

Ближе услове за пројектовање и прикључење, као подлогу за израду пројекта за грађевинску дозволу (или пројекта за извођење), Огранак Електродистрибуција Београд центар ће прописати у редовном поступку у обједињеној процедури
(Услови Електродистрибуција Београд – центар, 80110, ЗН, Е-122-1/23 од 05.05.2023.)

3.3.3. Телекомуникационе инсталације

Постојеће стање тк објекта

Предметни стамбено пословни комплекс припада подручју АТЦ „Дунав“.
Постојећи ТК објекти који су оријентационо уцртани на ситуацији у надлежности су Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ ад.
Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих подземних тк објеката мреже електронских комуникација, ни до угрожавања нормалног функционисања телекомуникационог саобраћаја и мора увек бити обезбеђен адекватан приступ постојећим тк објектима ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција.
Грађевинске радове у непосредној близини постојећих подземних тк објеката вршити искључиво ручним путем без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите.
У случају евентуалног оштећења постојећих тк објеката или прекида тк саобраћаја услед извођења радова, инвеститор – извођач радова је дужан да Предузећу „Телеком Србија“ надокнади целокупну штету по свим основама

Услови за пројектовање и прикључење објекта на тк мрежу

Изградња унутрашњих ТК инсталација и опремање приступног простора је обавеза инвеститора осим у случају када се другачије дефинише Уговором између Инвеститора и Телекома, а према моделима о пословно техничкој сарадњи са инвеститорима.
Реализација GPON технологије у FTTH (Fiber to the Home) подразумева полагање приводног оптичког кабла и изградњу оптичке инсталације до сваке стамбене/пословне јединице.

1. Планирати простор за смештај телекомуникационе опреме Телекома на одговарајућем сувом и приступачном месту, по могућстбу у техничкој просторији уколико је пројектом предвиђена са засебним напајењем са ЕД преко ГРО, уземљењем и вентилацијом. По обезбеђивању простора, инвеститор је у обавези да исто писмено потврди Телекому и достави позицију простора у објекту. Простор/техничка просторија треба.

- да се налази у приземљу или првом подземном нивоу
- да је лако приступачна како за особље тако и за увод каблова
- кроз поменути простор не смеју да пролазе топловодне, канализационе и водоводне инсталације
- у просору предвиђеном за смештај тк опреме урадити оптички дистрибутивни ормар (ODO)
- у оптичком дистрибутивном ормару обезбедити завршавање унутрашњих тк инсталација објекта

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

Израду успонског оптичког развода предвидети кабловима који по капацитету решавају једну или више етажа. Кабл мора бити заштићен увлачењем у савитљиву ребрасту и негориву PVC цев или каналице. Инсталацију до корисника планирати оптичким кабловима са мономодним влакнима по ITU-T+G.652.D стандарду или G.657.A у затвореном, са омотачем од LSZH материјала (Low Smoke Zero Halogen). Овај кабл дсе терминира у за то предвиђеном оптичком разделнику (ODF или ОДО ормару) где је унутрашње завршавање унутрашњих тк инсталација објекта.

За пружање сервиса Телекома до сваке стамбене јединице потребно је обезбедити једно оптичко влакно, а до сваке пословне јединице потребно је обезбедити 4 оптичка влакна. Приликом полагања кабла водити рачуна о минималном пречнику савијања и обавезно предвидети резерву кабла (у броју влакана и дужини) на свакој етажи, као и на месту увода. На страни корисника, у стамбеној/пословној јединици инсталационе оптичке каблове завршити SC/APC конекторима у одговарајућој корисничкој завршној оптичкој кутији на SC/APC адаптеру. Предвидети резерве кабла на оба краја.

Важна препорука Телекома при изради унутрашњих инсталација и при опремању просторија прикључним местима:

- сваку просторију треба опремити минимално са једним прикључним местом и једним потенцијалним прикључним местом у виду инсталационе кутије

повезане на примарни разделни простор преко инсталационе цеви (за будући довод оптичког кабла и повезивање са опремом корисника која ај дизајнирана за прикључивање непосредно преко оптичког интерфејса)

- просторије ширине/дужине 3.7м и више опремити са додатним прикључним местом унутар највише 3.7м непрекинутог зида просторије.
- Позициеј даљих прикључака одређују се тако да се удаљеност од било које тачке на периметру просторије до прикључка у тој просторији мерено уздуж периметра уз под не премашује 7.6м
- Препоручује се да се обезебеди по један телекомуникациони прикључак и у другим просторијама (кухиња, претсобље тј улазни ходник, гаража рразне помоћне просторије
- У грађевинским структурама за повремено становање које се користе у оквиру делатности повезаних са изнајмљивањем некретнина (апартмани, хотелске собе) треба обезбедити минимално једно прикључно место унутар предметне структуре.

2. Унутар просторија стамбено/пословне јединице планирати F/UTP каблове одговарајућих капацитета у односу на предвиђене потребе корисника. Кабл мора бити заштићен увлачењем у савитљиву (ребрасту) негориву PVC цев. Каблирање унутар стамбене/пословне јединице реализовати F/UTP кабловима категорије минимум 5е и завршити их на одговарајућем patch панелу. Водити рачуна да маскимална дужина ових каблова од утичница у просторијама корисника до patch панела не пређе 90м.
   Предвидети смештање patch панела и ЗОКа на једном емсту у ММК (мултимедијална кутија9. Локација ММК се одређује техничким решењем инсталација унутар стамбене/пословне јединице и препорука је да се ММК монтира близу улаза у стамбену/пословну јединицу. Примењена ММК мора да има следеће карактеристике:

- Кутија мора да омогући увод и завршетак до десет F/UTP каблова и да буде израђена од материјала који ће омогућити неометано простирање радио таласа (WiFi)
- Кутија мора да поседује минимално осам места за инсталацију RJ45 конектора, минимум категорије 5е
- У оквиру кутије мора да постоји довољно места за инсталацију активне опреме (ONT) Телекома и ЗОКа
- Унутар ММК неопходно је обезбедити радни напон од 220V, преко одговарајуће утичнице и засебног аутоматског осигурача од 16А са разводне табле у стамбеној/пословној јединици
- Минимална димензија кутије је 400мм х 300мм х 200мм (ВхШхД)

У вертикалном разводу потребно је обезбедит резервну инсталациону цев минимум Ø32мм

3. Уградити вертикалну PVC цев 1 х Ø50мм од предвиђене техничке просторије односно од ормара ТК концентрације (ОДО) ормара до подрума објекта.
   За потребе полагања приводног ТК кабла потребно ај обезбедити приступ планираном објекту путем приводне тк канализације.

На граници предметног плаца и тротоара испред предметног објекта, у простору између грађевинске и регулационе линије, изгардити прикључно ТК окно R унутрашњих димензија 0.6x0.6x0.9м (дужина x ширина x висина тј дубина) како је оријентационо приказано на ситуацији. Прецизну позицију условљеног ТК окна R одредити у сарадњи са надзорним органом а у зависности од позиције осталих подземних инсталација комуналне инфраструктуре, при чему је неопходно водити рачуна да се условљено тк окно не налази на улазу у подземну гаражу, у површини паркинга или локалне саобраћајнице. Обавезно је обезбеђење поклопца условљеног тк окна уградњом типске атестиране механичке заштите.

Од условљеног ТК окна R положити ТК канализацију – приводну тк цев капацитета 1xPVC Ø110мм до подрума објекта. Условљену тк канализације полагати кроз слободне површине, водећи рачуна о прописаном растојању од других комуналних објеката. Приликом полагања PVC цеви водити рачуна о углу савијања цеви, за цеви Ø110мм полупречник кривине треба да износи R=5м ради несметаног полагања кабла. Место савијања цеви не сме се затрпавати док надзорни орган не констатује да је кривина прописно изведена. Од места уласка цеви тк канализације у објекат, обезбедити пролаз каблова по кабловском регалу или техничким каналом кроз подземну етажу до места где је потребно монтирати опрему и на коме се налази завршна концентрација инсталација, односно до оптичког дистрибутивног ормара. Уколико је увод у објекат обезбеђен само на једном месту и објекат има више техничких улаза, вертикала, обезбедити пролаз каблова по кабловском регалу или техничким каналом од увода у објекат до сваке завршне концентрације инсталација, свих вертикала у објекту.

За сву уграђену опрему потребно је прибавити атест. Проверу квалитета уграђене опреме и изведених радова извршиће Комисија за контролу квалитета коју формира Телеком.

Општи услови

Постојећи ТК капацитети не смеју бити угрожени изградњом предметног објекта и изградњом објеката инфраструктуре за предметни објекат. Свака евентуална штета по овим основама иде на тетет инвеститора.

Грађевинским радовима се не сме довести у питање функционисање ТК саобраћаја, као и приступ ТК објектима ради редовног одржавања или евентуалних интервенција.

1. Пројекат израде ТК инсталације и приводне ТК канализације урадити у складу са Законом о планирању и изградњи, Законом о електронским комуникацијама, Правилнику о тех. и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре ЕКМ у зградама, упутствима, стандардима и прописима о изради техничке документације и доставити на сагласност Предузећу Телеком Србија. Уколико се ови пројекти раде одвојено сваки пројекат треба да садржи потврду пројектаната да је извршено међусобно усаглашавање.
2. Планиране трасе комуналних инсталација морају бити постављене на прописаном одстојању у односу на трасе планираних ТК објеката. У складу са важећим правилником унутар заштитног појаса није дозвољена изградња инфраструктурних инсталација других комуналних предузећа изнад и испод планиране кабловске ТК канализације, осим на местима укрштања.

3. Уколико у току важења ових услова настану промене које се односе на пројектовање и изградњу предметног објекта и приводне ТК канализације у обавези је захтев за новим условима
4. Важност издатих услова је годину дана од дана издавања.
5. Дати услови и сагласност односе се само на израду ТК канализације и приводне ТК канализације, без повезивања на ТК мрежу.

(Услови Телеком 16540/2-2023/2-2022 од 13.02.2023.)

3.3.5. Евакуација комуналног отпада

За евакуацију комуналног отпада из предметног објекта, Инвеститор је у обавези да набави три метална контејнера запремине 1100 литара и габарита димензије 1.37x 1.20x1.45 и одреди место за њихово постављање ван јавних саобраћајних површина, према Одлуци о управљању комуналним, инертним и неопасним отпадом. (Сл. лист града Београда 71/19, 78/19 и 26/21)

За смештај контејнера може се избетонирати плато или изградити ниша (ограђена зеленом-живом оградом, како би се формирала физичка и визуелна баријера ка прозорима у приземљу, у оквиру граница парцеле, између регулационе и грађевинске линије, са десне старне колског приступа -1, посматрано из улице Станоја Главаша. До локације судова за смеће неопходно је обезбедити директан и неометан приступ за раднике ЈКП Градска чистоћа при чему се мора водити рачуна о подлози по којој ће бити ручно гурани. Поменути простор мора бити раван, без степеника и на том путу не смеју бити паркирана возила која могу ометати процес пражњења.

У контејнере треба одлагати само отпад састава као кућно смеће, док се за депоновање осталих врста отпада који не припадају поменутој групацији морају набаити специјални судови.

Тачан број и локацију судова за смеће треба приказати у пројектној документацији, а при техничком пријему неопходно је присусутво стручне екипе ЈКП Градска чистопћа која ће утврдити да ли су услови испоштовани на терену, како би новоизграђен објекат био укључен у оперативни план за одношење смећа.

(*Услови ЈКП "Градска чистоћа" Београд бр. 334/2, 18.10.2023.год.)*

4.0. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ

4.1. Услови и мере заштите животне средине

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

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

- Пројектну документацију ускладити са степеном сеизмичности терена;
- Предвидети да се градилиште огради класичним металним таблама како би се смањило разношење прашине током извођења земљаних радова радова;
- Електро инсталације и другу електро опрему на деловима где постоји опасност од настанка пожара пројектовати у "С", а на деловима где постоји опасност од експлозије у "Ех" изведби;

- Пројектом противпожарне заштите предвидети уређаје за даљинску сигнализацију настанка пожара и одговарајућу опрему и уређаје за гашење иницијалних пожара;
- Предвидети одлагање чврстог отпада, који нема карактер опасног отпада, у контејнере лоциране у непосредном окружењу
- Обезбедити ефикасно одвођење атмосферских и дренажних вода са свих површина разматране локације како би се онемогућило њихово неконтролисано разливање по околном терену;
- Обезбедити инфраструктурну опремљеност локације, посебно ону која се односи водоснабдевање и евакуацију отпадних вода прикључењем на водоводну канализацину мрежу;
- Неопходно је раздвојити атмосферске и друге отпадне воде;
- Бетонирати или асфалтирати све манипулативне површине, а зелене површине плански уредити.

4.2. Урбанистичке мере заштите од елементарних непогода

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

4.3. Урбанистичке мере заштите од пожара и експлозија

МУП-Сектор за ванредне ситуације у Београду је у условима навео да треба имплементирати:

1) Изворишта снабдевања водом и капацитет градске водоводне мреже који обезбеђују довољно количине воде за гашење пожара;
2) Удаљеност између зона предвиђених за стамбене и објекте јавне намене и зона предвиђених за индустријске објекте и објекте специјалне намене;
3) Приступне путеве и пролазе за ватрогасна возила до објекта;
4) Безбедносне појасеве између објеката којима се спречава ширење пожара и експлозије, сигурносне удаљености између објеката или њихово пожарно одвајање;
5) Могућности евакуације и спасавања људи.

За испуњење наведених захтева потребно је поштовати одредбе Закона о заштити од пожара (Сл. Гласник РС бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 – др. Закони) и правилника и стандарда који ближе регулишу изградњу објеката којима се морају обезбедити основни захтеви заштите од пожара тако да се у случају пожара:

1. Очува носивост конструкције током одређеног времена
2. Спречи ширење ватре и дима унутар објекта
3. Спречи ширење ватре на суседне објекте
4. Омогући сигурна и безбедна евакуација људи, односно њихово спасавање.

(*Услови МУП Секшор за ванредне сишуације у Беоīраду број 09.7 217-123 од 01.03.2023)*

4.4.Инжењерско геолошки услови

Морфолошке и хидролошке одлике терена

Терен на коме се налази предметна локација у морфолошком погледу представља део падине благог нагиба 2-5° која се на потезу Булевара краља Александра – Теразије спушта у смеру североистока ка Цвијићевој улици (некадашњем Булбудерском потоку), односно ка Дунаву.

Апсолутне коте терена ширег простора предметне локације су од 100.00мнв до 120.00мнв. На предметној локацији која је на углу две саобраћајнице различите су коте терена. Ка Далматинској улици су коте око 105.00мнв, док су ка улици Станоја Главаша коте терена око 101.0мнв.

У садашњим условима у широј зони микролокације нема површинских токова.

Атмосферске воде највећим делом прима канализациона мрежа, а незнатни део отиче или се процеђује низ падину ка Цвијићевој улици.

Геолошки састав терена

Основну геолошку грађу терена чине неогени седименти који су прекривени наслагама квартара

Неогени седименти су представљени лапоровитим глинама и лапорима панона. Седименти панона се у широј зони налазе на дубини од око 15-18.0м. Квартарне наслаге су представљене лесоидима, терасним и делувијално пролувијаним седиментима.

Хидрогеолошке карактеристике терена

Читав терен је представљен рецентним творевинама и квартарним наслагама који представљају основни регулатор подирања воде ка подини. Различити степен заглињености ових наслага условио је и њихов променљиви степен водопропустљивости, тако да је ниво подземне воде у овим наслагама везан за контакт средина са различитом водопропусности.

Лесоиди су лако оцедљиви и вода се код њих филтрира и брзо допире до терасних и делувијално-пролувијалних седимената. Издан се и њима не формира.

Терасни седименти представљају у хидрогеолошком смислу теже оцедљиве средине од лесоида, али су и то водопропусне средине. У њима је могуће формирање издана.

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

Стабилност терена

Општи је закључак да је терен у природним условима и условима садашње изграђености стабилан, али сва већа засецања терена морају бити обезбеђена адекватним заштитним мерама.

Објекти високоградње се могу фундирати плитко и дубоко. За објекте малог специфичног оптерећења препоручује се варијанта плитког фундирања (тракасти темељи или темељне плоче), док за објекте великог специфичног оптерећења (слотери, куле) препоручује сае варијанта дубоког фундирања (шипови ослоњени у лапорима). Темељење објекта у лесоидима треба прилагодити њиховим својствима. Обзиром на накнадна провлаживања неопходно је начин и дубину фундирања сваког новопројектованог објекта прилагодити његовој структурној чврстоћи уз искоришћење дозвољеног оптерећења до 150 KN/m2. Објекти без или са једном подземном етажом

налазили би се изнад нивоа подземне воде, а за објекте који би имали две или више подземних етажа неопходна је одговарајућа заштита од подземних вода. Дубине преко 1.5м обавезно штитити адекватним заштитним конструкцијама.

Сеизмичност терена

- Степен сеизмичког интензитета i- 8° MKS
- Коефицијент сеизмичности кs= 0.05

5.0 СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

Овај Урбанистички пројекат је урађен у складу са чланом 60 - 63 Закона о планирању и изградњи ("Сл. Гласник РС бр.72/09, 81/09, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 54/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14,83/18, 31/2019, 37/2019-и др.закон, 9/20, 52/2021 и др. Закон 62/23), и представља основ за издавање локацијских услова у складу са чланом 53 овог закона.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

_____

1.0 УВОД

Повод за израду Урбанистичког пројекта дефинисан је у смерницама за спровођење ПГР-а за зону 1.С5.1. која се налази у подручју за непосредну примену правила грађења уз обавезну израду урбанистичког пројекта.
Изради Урбанистичког пројекта се приступа на основу иницијативе Инвеститора којом се детаљно анализира и урбанистичко-архитектонски разрађује локација на углу улица Далматинске и Станоја Главаша, на општини Палилула, на грађевинској парцели која одговара к.п. 1690 КО Палилула, ради изградње стамбено пословног објекта, све у складу са начином спровођења који је дефинисан Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд - целине I - XIX ("Сл. лист града Београда", бр. 20/16, 97/16, 69/17 , 97/17, 72/21 и 27/22).
Циљ израде Урбанистичког пројекта је провера могућности примене планом датих максималних параметара на предметној локацији која одговара грађевинској парцели.

Такође и:

- израда детаљне анализе (студије) о могућностима изградње стамбено пословног објекта са подземном гаражом на предметној локацији, са аспекта више критеријума урбанистичко-архитектонских, саобраћајних, инжењерско-геолошких и инфраструктурних, као и свих видова заштите.
- дефинисање урбанистичких услова за изградњу стамбеног објекта у складу са важећим Планом.

1.1. Правни и плански основ за израду пројекта

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта изградње стамбено пословног објекта, на–катастарској парцели 1690 КО Палилула, је Закон о планирању и изградњи (Сл. гласник РС, бр. 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и др. Закон 62/23).

Плански основ за предметну локацију је

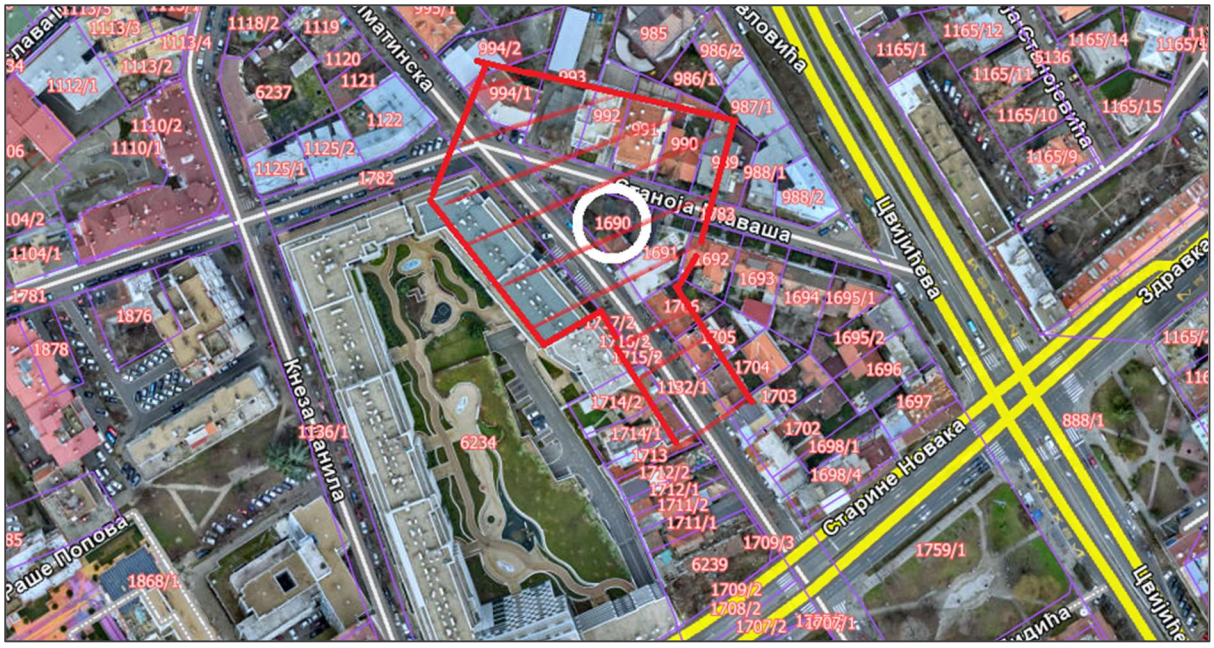
- *План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX)* ("Службени лист града Београда", бр.20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21 и 27/22);
- *План генералне регулације система зелених површина Београда (Сл. лист града Београда" бр.110/19).*

План у контактној зони је:

- *„ ПДР за блокове између улица Кнез Данилове, Владетине, Далматинске и Станоја Главаша ГО Палилула Београд (Сл. лист града Београда" бр.111/18).“*

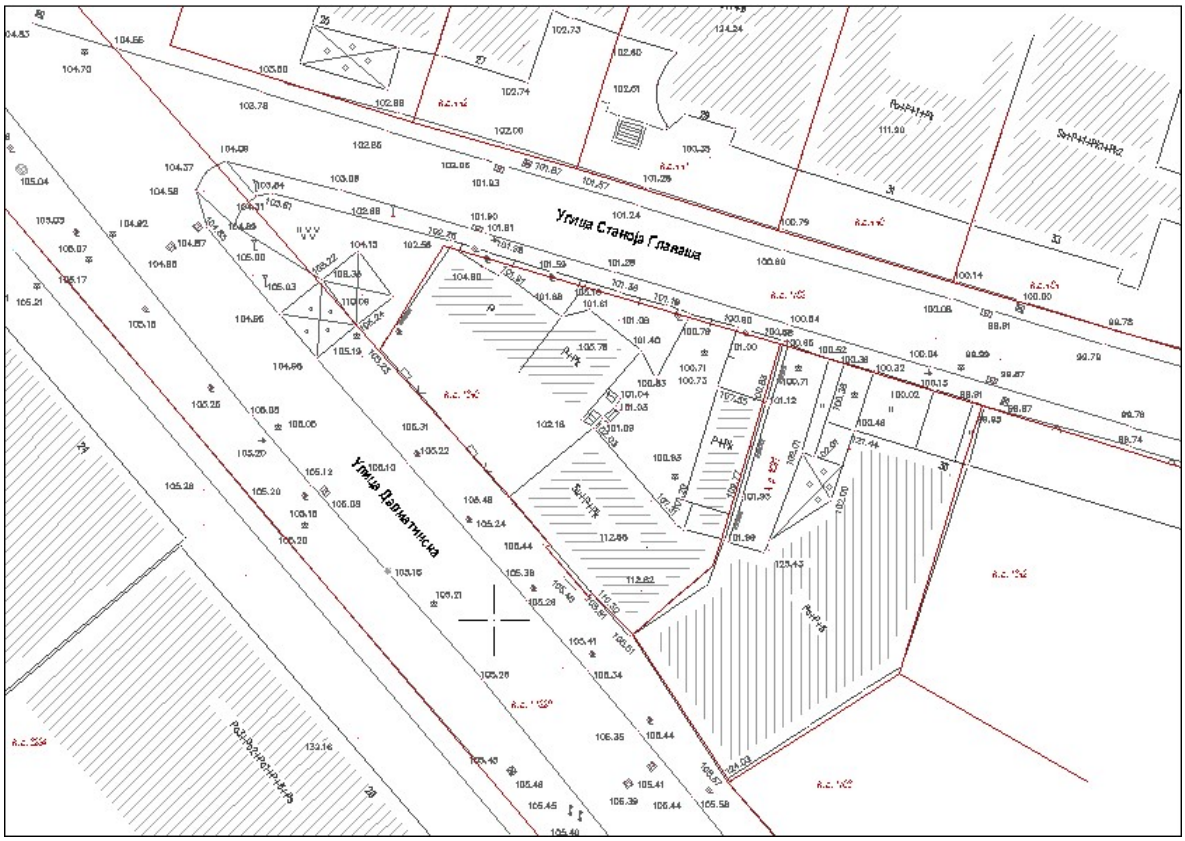
1.2. Обухват урбанистичког пројекта

Урбанистичким пројектом је обухваћена катастарска парцела 1690 КО Палилула површине 437.0м2 на углу улица Далматинске и Станоја Главаша. Парцела се налази у оквиру изграђеног ткива у центру града, у блоку који се трансформише у дужем временском периоду. Анализом је обухваћено шире подручје.



Слика 1. Предмет анализе у оквиру Урбанистичког пројекта – Анализом је обухваћена насрамна страна Далматинске улице као и део насрамне стране улице Станоја Главаша

1.3. Подаци о локацији – постојеће стање



Слика 2. Постојеће стање катастарско топографска подлога

1.4. Извод из Плана генералне регулације

Намена предметне парцеле:

СТАНОВАЊЕ 1.С5.1 – ЗОНА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ЦЕНТРАЛНОЈ И СРЕДЊОЈ ЗОНИ ГРАДА

Слика 3. Извод из Плана генералне регулације намена површина са приказом непосредног спровођења

Начин спровођења:

- **НЕПОСРЕДНА ПРИМЕНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ 1.С5.1**

ЗОНА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ЦЕНТРАЛНОЈ И СРЕДЊОЈ ЗОНИ ИЗРАДОМ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Слика 4. Предметна парцела кп 1690 у зони становања С5

1.4.1. Правила грађења из ПГР-а

	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ЦЕНТРАЛНОЈ И СРЕДЊОЈ ЗОНИ ГРАДА **1.С5.1** *и 2.С5.1*
Основна намена површина	***Вишепородично становање***
Компатиблиност намена	*• са вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине, администрације и услужних делатности које не угрожавају животну средину, не стварају буку, као и остале намене у складу са Табелом „Компатибилност намена“* *• на парцели се може градити и само вишеспратна колективна гаража* *• на појединачним парцелама у оквиру ове зоне компатибилна намена може бити доминантна или једина* *• општа правила и параметри за све намене у зони су исти*
Број објеката на парцели	*• на свакој грађевинској парцели гради се један објекат* *• није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре и заједничких гаража*
Услови за формирање грађевинске парцеле	*• 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 фронта 9.5м* *• дозвољено је одступање 10% минималне ширине грађевинске парцеле, уколико се део катастарске парцеле одузима за формирање јавне саобраћајне површине*
Индекс заузетости парцеле	*максимални индекс заузетости на парцели у зони 1.С5.1 је 70%* ***максимални индекс заузетости уграђених објеката је увећан за 15%***
Висина објекта	*• максимална висина венца објекта је до 24.0m, а максимална висина венца повучене етаже објекта је 27.5m, што дефинише оријентациону планирану спратност П+6+Пс.* *Максимална висина објеката у односу на ширину улице је 1.5 ширина улице. Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе линије, меродавно је растојање између грађевинских линија*
Заштита културног наслеђа	*У заштићеним целинама и зонама, висина венца и архитектонско обликовање објекта се одређује у складу са условима надлежне институције за заштиту споменика културе*
Изградња нових објеката и положај објекта на парцели	*• 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* ***У односу на регулациону линију објекат може бити постављен на регулациону линију или удаљен од регулационе линије у складу са већ формираном грађевинском линијом блока што се дефинише израдом Урбанистичког пројекта. Обавезан део урбанистичког пројекта је приказ шире ситуације из које ће се утврдити доминантна грађевинска линија.*** *• грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са бочном и задњом границом парцеле, а према регулацији се поклапа са надземном грађевинском линијом*
Растојање од бочне границе парцеле	***• у овој зони објекти су двострано узидани. Изузетно, уколико је на суседној парцели изграђен објекат доброг бонитета са отворима на бочној фасади, објекат може бити и једнострано узидан.*** ***Уколико је објекат повучен од бочне границе парцеле:*** *-минимално одстојање објекта без отвора или са отворима помоћних просторија на бочним фасадама (парапет отвора 1.6м) од бочних граница парцеле у овој зони је 1/5 висине објекта* *-минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама од од бочних граница парцеле у овој зони је 1/3 висине објекта*
Растојање објекта од суседног објекта	*• минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6 m) од бочног суседног објекта у овој*

	зони је 1/3 висине вишег објекта *• минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од суседног објекта у овој зони је ½ висине вишег објекта* *Изузетно мања растојања условљена специфичним обликом и пропорцијама парцеле и изградњом у непосредном суседству могу се утврдити израдом Урбанистичког пројекта*
Осветљавање помоћних просторија - светларници	*На калканским зидовима према суседима није дозвољено отварање прозора.* *За потребе вентилације и осветљавање помоћних просторија у стану (гардеробе, кухиње, санитарни чворови и сл) или заједничког степеништа у објекту дозвољва се формирање светларника. На новој згради потребно је поштовати положај и димензије суседовог светларника, ако га има и пресликати га у пуној површини.* *-површина светларника не може бити мања од 6.0м2.* *Уколико се светларник усклади са положајем светларника суседног објекта ова површина може бити умањена за ¼. минимална ширина светларника је 2.0м. површина светларника се рачуна у неизграђени део зграде.* *Минимална висина парапета отвора у светларнику је 1.8м.* *Не дозвољава се отварање прозора или вентилационих канала на светларник суседног објекта.* *Мора се обезбедити приступ светларнику и одводњавање атмосферских вода.* *Није дозвољено надзиђивање и затварање постојећих светларника*
Растојање од задње границе парцела	*За угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле и растојања од бочних суседних објеката.* ***Изузетно, мања растојања условљена специфичним обликом и пропорцијом парцеле и изградњом у непосредном суседству могу се утврдити израдом Урбанистичког пројекта.***
Кота приземља	*• кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1.6т виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте* *• за објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0.2т виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте* *• уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је максимално 1.6т виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно 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 30%.* *На парцели је потребно обезбедити:* *• минимални проценат зелених површина на парцели, у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или етажа) износи 10%*
Решење паркирања	*• паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.1 Правила грађења саобраћајне мреже* *• максимална заузетост подземном гаражом је 85% површине парцеле* *• уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена*
Архитектонско обликовање	*• објекте пројектовати у духу савремене архитектуре* *• приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаје и ускладити га са стилским карактеристикама објеката. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију* *Приликом пројектовања објеката који се налазе на граници са зоном мање спратности обезбедити складно повезивање венаца на објектима* *• Последња етажа се мора извести као повучени спрат* *• повучени спрат се повлачи минимално 1.5т 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* *• кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен*
Услови за ограђивање парцеле	*• на регулационој линији дозвољена је само ниска жива ограда* *Грађевинске парцеле према улици могу се ограђивати у зони грађевинске*

	линије зиданом оградом до висине од 0.9м (рачунајући од коте тротоара, односно нивелете терена) или транспарентном оградом до висине од 1.4м. Дозвољена висина ограде према суседној парели је 1.4м. Уколико је ограда транспарентна изводи се тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. *Парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле.*
Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	*• нови објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије*
Инжењерскогеолошки услови	*• високи ниво подземне воде условљава заштиту укопаних делова објекта испод коте 74.0 мнв* *• у делу зоне која се налази на лесном платоу, код новопројектованих објеката је могуће, чак је и повољније што дубље фундирање* *• 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)*

Нормативи за одређивање потребног броја паркинг места - ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПГР ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА СЕДИШТА ЈЕДИНИЦЕ ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ – ГРАД БЕОГРАД (ЦЕЛИНЕ I-XIX) - (I ФАЗА - 2. ЕТАПА)

НОРМАТИВИ ЗА ПАРКИРАЊЕ	
ПЛАНИРАНА НАМЕНА	**ПРИМЕЊЕНИ НОРМАТИВИ ЗА ДЕФИНИСАЊЕ МИНИМАЛНОГ БРОЈА ПАРКИНГ МЕСТА**
Стамбени и комерцијални садржаји	*• 1ПМ на 50m² продајног простора трговинских садржаја* *• 1ПМ на 60m² НГП административног или пословног простора* *• 1.3ПМ на 1 стан*

2.0. ОПИС ПЛАНИРАНОГ РЕШЕЊА

Предметна катастарска парцела се налази на углу улица Станоја Главаша и Далматинске. Правилног је, трапезастог облика са ужим делом према улици Станоја Главаша, док се ширим делом граничи са парцелом на којој се налази изграђен стамбени објекат.

Стамбени објекат на кп 1691 КО Палилула је узидан делом на границу предметне катастарске парцеле 1690 и то ка Далматинској улици у дужини од око 8.0m Ка улици Станоја Главаша је поставком објекта формиран троугаони простор са кога се улази саобраћајно у гаражу постојећег објекта. Спратност објекта је ЗПО и СУ/По+П+6+Пс. У наставку улице на катастарским парцелама 1692, 1693, 1694 и 1695/1, су објекти који формирају низ двострано узиданих објеката спратности П+4. Парцеле су правилног облика, ширине фронта око 16м.

Наспрамни фронт објеката у улици Станоја Главаша се састоји од низа двострано узиданих објеката повучених у односу на регулацију улице на удаљености од 9.7м.

Спратност наспрамних објеката је од П+5+Пс до П+6, катастарске парцеле 992 и 991, (трансформација завршена), док су остали објекти у низу П+1+Пк- катастарске парцеле 990, 989, 988.

Регулација улице Станоја Главаша је 7,9 м, док је растојање између формираних грађевинских линија блокова 16,8 м.

У Далматинској улици у предметном блоку су објекти постављени на регулацију улице. Регулација, као и спратност објеката у наспрамном блоку је дефинисана ПДР-ом за блокове између улица Кнез Данилове, Владетине, Далматинске и Станоја Главаша, градска општина Палилула (Сл.лист града Београда 111/18). Нови објекти дефинисани овим планом наспрам предметне парцеле су повучени у односу на регулациону линију Далматинске улице 4,1м и имају спратност П+6+Пк, висине венца до 24м.

Ширина регулације Далматинске улице је 13,8м, а у делу где се налази предметни објекат укупно наспрамно растојање између грађевинских линија је 17,9 м.

Зону анализе због провере свих параметара су обухватиле следеће парцеле у непосредном окружењу:

- ✓ Кп 1691 на коју се бочном страном наслања предметни објекат

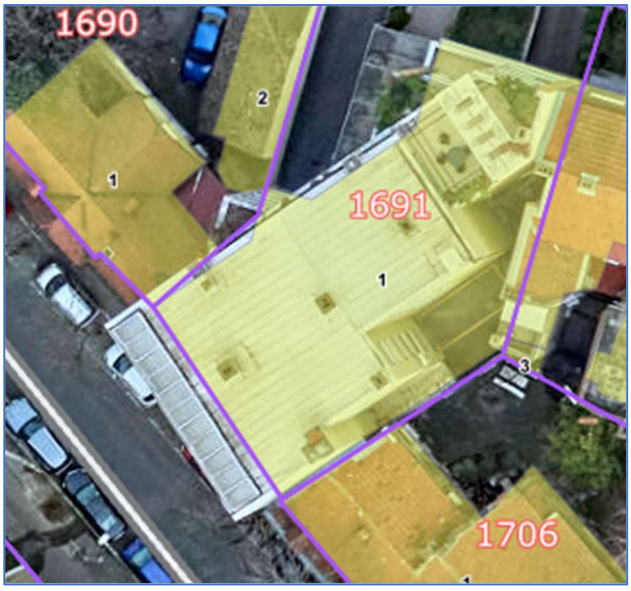
Подаци о земљишту (парцела и делови парцела)

Број парцеле	Број дела парцеле	Површина (m²)	Улица/Потес	Начин коришћења земљишта	Врста земљишта
1691	1	284	СТАНОЈА ГЛАВАША	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
1691	2	134	СТАНОЈА ГЛАВАША	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
		Σ: 418			

Подаци о зградама и другим грађевинским објектима (објекти на изабраном делу парцеле)

Улица	Кућни број	Кућни подброј	Површина (m²)	Начин коришћења објекта	Статус објекта
СТАНОЈА ГЛАВАША	30		284	СТАМБЕНО-ПОСЛОВНА ЗГРАДА	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ

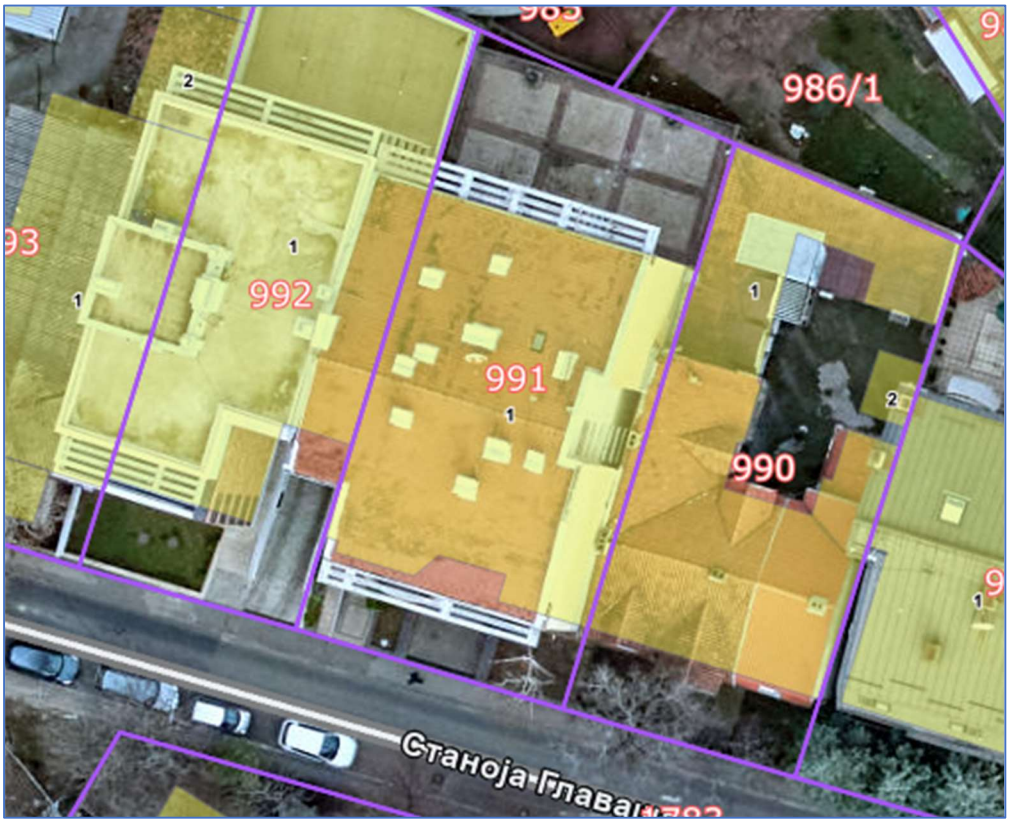
Слика 5. Извод из Катастра за кп 1691- објекат има одобрење за употребу



Слика 6. Суседни објекат на кп 1691 спратности П+6

- ✓ Кп 992 наспрамни објекат у улици Станоја Главаша 27 узидан двострано са кп 991 и кп 993

- ✓ Кп 991 наспрамни објекат у улици Станоја Главаша 29 узидан са објектом на кп 992 и кп 990
- ✓ Кп 990 наспрамни објекат у улици Станоја Главаша 31, двострано узидан са кп 991 и кп 989



Слика 7. Низ наспрамних објеката у улици Станоја Главаша

Подаци о земљишту (парцела и делови парцела)

Број парцеле	Број дела парцеле	Површина (m²)	Улица/Потес	Начин коришћења земљишта	Врста земљишта
990	1	256	СТАНОЈА ГЛАВАША	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
990	2	9	СТАНОЈА ГЛАВАША	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
990	3	141	СТАНОЈА ГЛАВАША	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
		Σ: 406			

Подаци о зградама и другим грађевинским објектима (објекти на изабраном делу парцеле)

Улица	Кућни број	Кућни подброј	Површина (m²)	Начин коришћења објекта	Статус објекта
СТАНОЈА ГЛАВАША	31		256	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ

Посебни делови изабраног објекта

Подаци о земљишту (парцела и делови парцела)

Број парцеле	Број дела парцеле	Површина (m²)	Улица/Потес	Начин коришћења земљишта	Врста земљишта
991	1	296	СТАНОЈА ГЛАВАША	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
991	2	193	СТАНОЈА ГЛАВАША	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
		Σ: 489			

Подаци о зградама и другим грађевинским објектима (објекти на изабраном делу парцеле)

Улица	Кућни број	Кућни подброј	Површина (m²)	Начин коришћења објекта	Статус објекта
СТАНОЈА ГЛАВАША	29		296	СТАМБЕНА ЗГРАДА ЗА КОЛЕКТИВНО СТАНОВАЊЕ	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ

Подаци о земљишту (парцела и делови парцела)

Број парцеле	Број дела парцеле	Површина (m²)	Улица/Потес	Начин коришћења земљишта	Врста земљишта
992	3	328	СТАНОЈА ГЛАВАША	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
992	4	86	СТАНОЈА ГЛАВАША	ОСТАЛО ВЕШТАЧКИ СТВОРЕНО НЕПЛОДНО ЗЕМЉИШТЕ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
		Σ: 414			

Подаци о зградама и другим грађевинским објектима (објекти на изабраном делу парцеле)

Улица	Кућни број	Кућни подброј	Површина (m²)	Начин коришћења објекта	Статус објекта
СТАНОЈА ГЛАВАША	27		328	СТАМБЕНО-ПОСЛОВНА ЗГРАДА	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ

Слика 8. Извод из катастра за низ у ул.Станоја Главаша

- ✓ На кп 6234 наспрамни комплекс нових објеката у Далматинској улици

Слика 9. Наспрамни део комплекса у Далматинској улици

Подаци о земљишту (парцела и делови парцела)

Број парцеле	Број дела парцеле	Површина (m²)	Улица/Потес	Начин коришћења земљишта	Врста земљишта
6234	1	462	СТАНОЈА ГЛАВАША	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
6234	2	677	СТАНОЈА ГЛАВАША	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
6234	3	704	СТАНОЈА ГЛАВАША	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
6234	4	465	СТАНОЈА ГЛАВАША	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
6234	14	694	СТАНОЈА ГЛАВАША	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
		Σ: 3.002			

1 2

Подаци о зградама и другим грађевинским објектима (објекти на изабраном делу парцеле)

Улица	Кућни број	Кућни подброј	Површина (m²)	Начин коришћења објекта	Статус објекта
СТАНОЈА ГЛАВАША	26		462	СТАМБЕНО-ПОСЛОВНА ЗГРАДА	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ

Слика 10. Извод из катастра за објекат који је уписан на кп 6234

Блок у коме се налази објекат је троугаоног облика окружен улицама које плански имају дефинисану регулацију, као и грађевинску линију која је у већем делу блока континуирана, нарочито у делу где још није започела трансформација блока.

Улица Далматинска и Станоја Главаша су дефинисане планом детаљне регулације, док су улица Старине Новака и Цвијићева према Плану генералне регулације предвиђене за непосредну примену правила грађења.

Слика 11. Извод из ПГР-а прилог - начин споровођења

- Полазне основе за решење објекта и урбанистичко-архитектонску поставку су били:
- Неправилан облик угаоне парцеле са уским фронтом ка јавном земљишту (проширеном делу улице Станоја Главаша) од око 9.0м
- Утврђена регулација улица са грађевинским линијама
- Доминантне грађевинске линије постојећих објеката који су претрпели трансформацију
- Денивелација улице Станоја Главаша
- Поставка објекта на кп 1691 КО Палилула
- Урбанистички параметри за предметну типологију
- Висину објекта су диктирали:
- Растојање између грађевинских линија у улици Станоја Главаша и ширина регулације а повученом грађевинском линијом у Далматинској (наспрамна страна) и пиоштовање грађевинске линије у предметном блоку (грађевинска линија=регулациона линија)
- Урбанистички параметри за висину објекта
- Спратна висина спратова
- Типологија објекат је дефинисана изграђеним објектом на кп 1691 КО Палилула
- Одстојања планираног објекта на кп 1690 КО Палилула од кп 1691, односно од постојећег објекта је дефинисана правилима за одстојање од бочне границе парцеле и отворима на постојећем објекту
- Колски и пешачки прилази су дефинисани у односу на:
- одстојања од раскрснице
- нивелацију улица како би се добило оптимално решење гараже

Планирано решење објекта је произашло из напред наведених предности и ограничења. Главни улаз стамбено пословног објекта је из Далматинске улице. За стамбени део је предвиђен предпростор у коме је језгро са степеништем и лифтом. Улаз у локале је такође из Далматинске улице. Локали су раздвојени језгром.

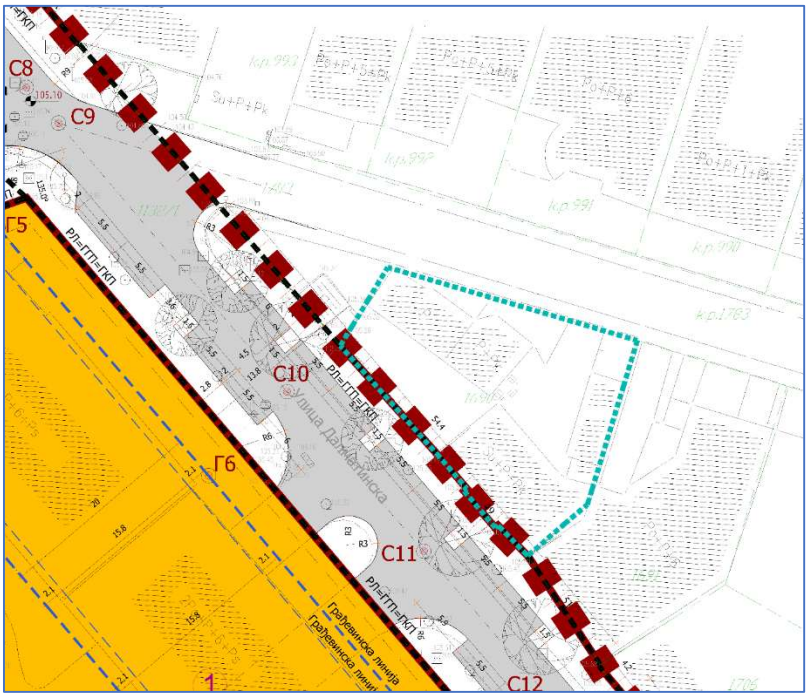
На првом спрату су планирана 4 стана од којих је стан број 3 планиран као дуплекс (део стана се налази у приземљу објекта (графички прилози 6 и 6а у идејном решењу).

Други, трећи, четврти и пети спрат су типски са по 4 стана.

Шести спрат је повучен у односу на улицу Станоја Главаша 1,5м са три стана и проходним терасама.

Повучени спрат изнад шестог спрата је повучен у односу на обе саобраћајнице и планиран је као један стан.

Слика 12. Изглед суседних објеката из улице Станоја Главаша



Слика 13. Извод из важећег ПДР-а наспрамног комплекса у Далматинској улици са регулацијом Далматинске улице

2.1. Урбанистички показатељи

Табела 1 упоредни параметри задатог и оствареног:

ПАРАМЕТРИ	ПГР	ОСТВАРЕНО
Површина УП-а (ГП)	Мин.150м2	**437 м2**
Ширина фронта парцеле	Мин. 6,0м	**Из улице Далматинске 25.0 м** **Из улице Станоја Главаша 27.1** **Угаона 8.8 м**
Основна намена површина	*Зона вишепородичног становања у формираним градским блоковима у Централној и средњој зони*	Становање са пословањем 89.93%:10.07%
Индекс заузетости на парцели	*Максималан индекс заузетости „3“ = 70%* *Увећање 15% за угаону парцелу 80.5% (351,79м2)*	**71.02%** **(310.35 м^2)**
Висина Венца објекта	*Макс. висина венца:* ***24.0 м*** ***Макс. висина венца повучене етаже објекта: 27.5 м*** ***1.5 х растојање између грађевинских линија***	**ВВ из С.Главаша: +23.34м (128.64м)** **ВВ пов. етаже из С. Главаша +25.61м (+130.91м)** **ВВ пов. етаже из Далматинске+23.34m (128.64м)** **Висина објекта +25.61м (+130.91м)**
Спратност објекта	*максимална:* ***П+6+Пс***	**3По+Су/По+П+6+Пс**
Положај објекта на парцели	*Једностирано или двостирано узидан*	**Угаони- једнострано узидан**
Растојање од бочне границе парцеле	***Уколико је објекат повучен од бочне границе парцеле*** *-минимално одстојање објекта без отвора или са отворима помоћних просторија на бочним фасадама (парапет отвора 1.6м) од бочних граница парцеле у овој зони је 1/5 висине објекта* *-минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама од од бочних граница парцеле у овој зони је 1/3 висине објекта*	**Једнострано узидан објекат** Растојање до бочне границе парцеле је 0,0 м
Растојање објекта од бочног суседног објекта	*минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6 m) од бочног суседног објекта у овој зони је 1/3 висине вишег објеката* *• минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од суседног објекта у овој зони је ½ висине вишег објекта* *Изузетно мања растојања условљена специфичним обликом и пропорцијама парцеле и изградњом у непосредном суседству могу се утврдити израдом Урбанистичког пројекта*	**Једнострано узидан објекат** Растојање до бочног суседног објекта је 0,0 м

Услови за слободне и зелене површине	*• минимални проценат слободних површина на парцели је* ***30%.(уграона 19.5%)*** ***19,5% x 437= мин 85,22 м2*** *• минимални проценат зелених површина на парцели, у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или етажа) износи 10%* ***10% x 437,0м²=мин 43,7 м²***	**Слободне површине остварено 28.98%=126.64 м2** **Мин. Зелене површине у контакту са тлом 15.76 %= 68.9 м2**
Решење паркирања	*Паркирање у подземној гаражи* *•максимална заузетост подземном гаражом је 85% површине парцеле (85% x 437м²=**371,45 м²**)* *• грађевинска линија подземних делова објеката (гараже и сл.) може се поклапати са бочном и задњом границом парцеле, а према регулацији се поклапа са надземном грађевинском линијом* *• 1.3ПМ на 1 стан 23 ст.x 1.3= **30ПМ*** *•1Пм на 60m² НГП административног или пословног простора **209,16м2/60м2 =3ПМ*** *За инвалиде 5% **2ПМ***	**Подземна гаража у три подрума и сут/подрум** **Заузетост: 81,59 %= 356,53 м²** Становање 23Х1.3=30ПМ Пословање 205.41м2/60м2=30ПМ **Сановање : 30ПМ** **Пословање: 3ПМ** **<u>Укупно 33 ПМ</u> од тога:** **За инвалиде 3ПМ**
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 највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте*	**За стамбени део +0.20м** **За пословање +0.20м**
Нулта кота	**-**	**+105.30м**
Грађевинска линија	***Доминантна грађевинска линија блока***	**Из улице Станоја Главаша 3.8 м** **Из улице Далматинске грађевинска линија се поклапа са регулационом.**
Грађевинска линија еркера	***Улица Станоја Главаша*** ***Улица Далматинска*** ***Макс П еркера 50% фасаде***	**Ул. Далматинска рег. 17.9м>12м** **Тротоар =4,6м > 3.5м** **Еркери 1.0м** (319.71x100)/639.56 **<u>П еркера 49.98%</u>**
Укупна БРГП објекта (подземно+надземно) на ГП1		**Надземно:2582.36м2** **Подземно:1422.08м2** **Укупно: 4004.44м2**

3.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

3.1. Услови за изградњу саобраћајних површина

Урбанистичко уређење саобраћајних површина
Решење паркирања и колских приступа

Парцела обухвата терен који има значајну висинску разлику између две улице. Та разлика је од најниже до највише тачке око 5.00 м. На тај начин је могуће остварити четири нивоа гараже, један у сутерену и три потпуно подземна.

Како би се постигла максимална искоришћеност капацитета гараже, а у складу са прописима о потребном броју паркинг места, паркирање је решено искључиво у оквиру гаража. Ради избегавања унутрашњих рампи, које би значајно смањиле користан простор, гаража је подељена на два дела. Први део гараже је на нивоу сутерена са прилазом преко спољашње рампе нагиба 1.8% и део гараже са два подземна нивоа са приступом преко ауто лифта којем се прилази спољашњом рампом нагиба 5%. Кота сутерена је -4.30м, кота нивоа -1 је - 7.00м, кота нивоа -2 је -9.70м, а кота нивоа -3 је -15.20м.

Нето површина гараже на нивоу сутерена је 184.81м2 где је остварено 5 паркинг места. Чиста висина је 310,0 m.

Нето површина гараже на нивоу -1 је 248.80м2 где је остварено 6 паркинг места од којих је једно место за паркирање возила особа са инвалидитетом. Чиста висина гараже је 2,40м.

Нето површина гараже на нивоу -2 је 248.80м2 где је остварено 6 паркинг места од којих је једно место за паркирање возила особа са инвалидитетом. Чиста висина гараже је 2,40м.

Нето површина гараже на нивоу -3 је 256.78м2 где је остварено 16 паркинг места од којих је једно место за паркирање возила особа са инвалидитетом. На нивоу -3 је примењен систем Wohr Parkinglift 403 – на 6ПМ и 440- примењен, такође на 6 пм. Чиста висина гараже је 5,20м +2,0-3,5 м за дубину платформи.

Укупно је остварено 33 паркинг места.

Према корисној површини гаража на нивоу сутерена спада у мале гараже, док гараже на нивоу -1, -2 и нивоу -3 заједно спадају у средње гараже.

Сектор за планирање саобраћаја и урбану мобилност – Одељење за планирање саобраћаја је дало следеће услове за планирану изградњу:

1. Могуће је пројектовати два колска приступа предметној парцели са планом предвиђених саобраћајница
   Колске приступе парцели пројектовати тако да буду задовољени услови проходности за меродавно возило улазак/излазак возила на /са парцеле ходом унапред. За путничка возила ширине 5.5-6.0м
2. Све површине, унутар катастарске парцеле, намењене кретању возила морају задовољавати услове проходности (ширина саобраћајних трака, радијуса кривина, подужне нагибе, слободне висине и сл.) за усвојено меродавно возило (путничко возило максималних димензија, доставно/теретно и/или комунално ватрогасно возило) у зависности од планиране шеме кретања возила. За кретање путничких возила интерне саобраћајнице планирати са минималном ширином саобраћајне траке од 2.75м, а за теретна/ватрогасна возила 3,5м.

3. Уколико се поставља систем за контролу приступа парцели, мора бити постављен тако да се обавезно обезбеди предпростор на припадајућој парцели, тако да возило које чека приступ не омета ток саобраћаја на околној уличној мрежи. Интерни пут у делу у коме се врши контрола приступа улаза/излаза пројектовати са максималним подужним нагибом од 2.5%.
4. Уколико се пројектују колске рампе за приступ гаражи, пројектовати их иза тротоара, односно иза регулационе линије, са одређеним дозвољеним нагибом рампе (за путничка возила макисмалан нагиб 12% за отворене, 15% затворене/отворене грејане рампе, за теретна возила максималан нагиб 9%). Праве рампе за кретање путничких возила планирати са максималном ширином саобраћајне траке 2.75м. У кривинама пројектовати одговарајуће проширење саобраћајних трака (мин. ширина 3.5м) За приступ великим гаражама потребно је пројектовати две колске рампе са по две саобраћајне траке.
5. Простор на парцели намењен кретању возила дуж парцеле и маневрисању возила приликом уласка/изласка на паркинг месата, мора бити изграђен од подлоге прилагођене кретању возила и димензионисан према очекиваном саобраћајном оптерећењу. (асфалт/бетон)
6. Препорука је да се пројектују површине за кретање пешака у континуитету, минималне ширине од 1.5м повезане са тротоарима на околним улицама
7. За пословне објекте, од укупног броја потребних паркинг места обезбедити минимално 5% ПМ за инвалиде прописаних димензија (за управна ПМ 3.7м х 4.8м). У оквиру паркинг места за инвалиде не пројектовати никакве препреке. Паркинг места за инвалиде пројектовати са растер елементима.
8. Број места за смештај путничких аутомобила за нове капацитете, потребно је одредити према нормативу, минимум за:
    a. пословање 1ПМ на 60м2 Нето грађевинске површине административног или пословног простора
    b. комерцијални садржаји: 1ПМ на 50м2 нето продајног простора
9. Места за смештај возила (паркинг/гаражна места) и просторе за маневрисање приликом уласка/изласка на места за смештај, пројектовати на припадајућој парцели, изван површине јавног пута
10. Уколико се очекује кретање теретних и доставних возила, разрадити шему кретања доставних возила на парцели. Доставу планирати тако да не омета околну уличну мрежу.
11. Уколико је грађевиснка линија увучена у односу на регулациону линију, тај простор се може користити за паркирање, при чему маневарски простор мора бити на парцели, односно није дозвољено маневрисање преко јавне саобраћајне површине (тротоара)
12. Димензије паркинг места пројектовати у складу са важећим стандардом (SRPS U.S4.234 април 2020)

    Управна паркинг (гаражна места) (под углом од 90° пројектовати са димензијама не мањим од 2.5х5.0м, а простор за маневрисање пројектовати без икаквих препрека унутар истог са минималном ширимо од 5.0м (за паркирање са ходом уназад), односно 7.4м (за паркирање са ходом унапред).

    <u>Секретаријат за саобраћај је мишљења да је са становишта функционалности и искоришћења простора, за паркинг места пројектована под углом од 90°,</u>

могуће пројектовати ширину маневарског простора на парцели од 6.0м (без обзира на начин паркирања)

Подужна паркинг места (0°), пројектовати са димензијама не мањим од 2.5мх5.5м и простором за маневрисање минималне ширине 3.5м

Места за косо паркирање (под углом) пројектовати у складу са следећим димензијама датим у табели:

ТИП ВОЗИЛА	α	A	B	C	D
Путнички аутомобили	30°	3.7	2.5	6.3	2.7
	35°	4.0	2.5	6.9	2.7
	40°	4.2	2.5	7.5	2.7
	45°	4.4	2.5	8.0	2.7
	50°	4.6	2.5	8.5	3.1
	55°	4.7	2.5	8.9	3.2
	60°	4.8	2.5	9.3	3.8
	65°	4.9	2.5	9.6	4.5
	70°	5.0	2.5	9.8	5.2
	75°	5.0	2.5	10.0	5.8
	80°	5.0	2.5	10.0	6.4
	85°	5.0	2.5	10.0	7.0

При пројектовању подужних и косих места у гаражи, имати у виду да су иста димензионисана за паркирање у правцу кретања возила и да је неопходно пројектовати маневарски простор довољних димензија да возило може да се окрене за 180°, тако да возило изађе из гараже ходом унапред. Код подужних паркинг места, нарочито водити рачуна да на прво/последње место у низу возило може да уђе/изађе са паркинг места (паркирање ходом уназад).

Уколико се пројектују места опремељена електропуњачима, водити рачуна да димензије самих паркинг места морају бити пројектовану у складу са стандардом, а у складу са проспектом произвођача електро пуњача, уколико је потребно, пројектовати додатни простор потребан за смештај електро пуњача (који не сме бити у оквиру маневарског простора).

13. Паркинг места (пројектована под углом од 90° и простор за маневрисање путничких возила пројектовати са максималним нагибом до 5%, осим у зони паркинг места за особе са инвалидитетом које се морају пројектовати у хоризонталном положају, никад на уздужном нагибу. У зони паркинг места за оснобе са инвалидитетом дозвољен је само одливни попречни нагим од 2%.
14. Пешачке комуникације пројектовати у складу са *Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којим се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама* (Сл.Гласник РС 22/2015)
15. Места за смештај контејнера за евакуацију смећа пројектовати ван јавних саобраћајних површина према Одлуци о одржавању чистоће (Сл.лист града Београда 27/01, 11/05, 6/10- др одлука, 10/11 – др. Одлука, 42/12, 60/12, 31/13,

44/14, 79/15 и 19/17). приликом постављања контејнера водити рачуна о прегледности у зони прикључака на јавни пут.

(Услови Секретаријата за саобраћај IV-08 бр. 344.5-465/2022 од 16.09.2022)

3.2. Урбанистичко решење зелених и слободних површина

Услови за слободне и зелене површине:
минимални проценат слободних површина на парцели је 30% .
На парцели је потребно обезбедити:
• минимално 10% зелених површина на парцели, у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или етажа);
• очување постојеће озелењене површине и квалитетне вегетације на парцели;
• репрезентативне и школоване саднице високе дрвенасте вегетације (листопадна и четинарска), лисно декоративне и цветне форме листопадног и зимзеленог жбуња, сезонско цвеће и травнате површине;
• декоративан карактер зелених површина;
• 1-2% пада терена (застртих површина) чиме се омогућава нормална дренажа површинских вода ка околном порозном земљишту или кишној канализацији, за шта је неопходно обезбедити дренажне елементе (земљане риголе, риголе-каналете, канали);
• озелењавање равних кровова надземних објеката на минимално 30cm земљишног супстрата.

3.3. Урбанистичко решење комуналне инфраструктуре

3.3.1. Водовод

Према подацима ГИС-а постојећа водоводна мрежа је I висинске зоне београдског водоводног система и то :

- дистрибутивни цевоводи Ø150 од дуктилног лива обострано у Далматинској;
- Ø100мм цевовод од ливено-гвозденог материјала у улици Станоја Главаша (у делу улице између Далматинске и Цвијићеве).

Постојећа водоводна мрежа припада првој висинској зони водоводног система: Коте терена од 105.0мнм до 100.0мнм.

Са постојеће уличне мреже Ø100мм у улици Станоја Главаша могуће је остварити максимални пречник прикључака Ø80мм са максималном димензијом водомера Ø50, а са уличног цевовода Ø150мм у Далматинској улици могуће је остварити прикључак максималних димензија Ø100мм са максималним пречником водомера Ø80мм.

Урбанистичким пројектом приказати хидротехничко решење са детаљном разрадом катастарске парцеле 1690 КО Палилула, дефинисати начин и место прикључења планираног објекта, усаглашено са саобраћајним решењем – колским приступом (рампом), грађевинском линијом објекта, регулационом линијом парцеле, елементима уређења – степеништем, садницама. Прикључак димензионисати на основу хидрауличког прорачуна, а у складу са пп прописима са провером количине воде и евентуалним корекцијама.

За смештај водомера, превасходно предвидети водомерно окно, до на 1.5м од линије регулације улице. Урбанистичким пројектом обезбедити несметан приступ за одржавање и очитавање потрошње

(Услови ЈКП Београдски водовод и канализација, број А-6/2023 од 31.01.2023)

3.3.2. Канализација

Предметно подручје припада територији Централног градског канализационог система где је заступљен општи систем каналисања.

Испред предметне катастарске парцеле и у Далматинској улици и у улици Станоја Главаша постоји градска канализација ОК 250мм.

Планом детаљне регулације за блокове између улица Кнез Данилове, Владетине, Далматинске и Станоја Главаша ГО Палилула (Сл лист града Београда 111/18), којим је предвиђено да се након изградње главног одводника за употребљене воде Централног канализационог система Интерцептора, употребљене воде из колектора у Цвијићевој улици (ОБ 250/230цм), преко евакуационе цеви одведу до Интерцептора, а кишне воде преко поменутог колектора (ОБ 300/400цм) у Поенкаревој улици, одведу у Дунав. Минимални дозвољени пречник за општи систем каналисања износи Ø300мм, па је неопходно реконструисати све канале мањег пречника. Од пројектне документације ЈКП БВК располаже :

- Идејним пројектом секундарне канализације у постојећој регулацији улице Станоја Главаша (пројектант Anzor Egineering doo бр. Пројекта 2448, 2017 године) – пројектом канализације предвиђена је реконструкција секундарне канализационе мреже Улице Станоја Главаша и то:
    - Замена постојеће ОК Ø250 новом Ø300мм, на делу улице у граници ПДРа (у постојећој регулацији Улице Станоја Главаша иод Кнез данилове до Далматинске)
    - Замена постојеће ОК Ø250 новом Ø300-400мм, ван границе ПДРа (у постојећој регулацији улице Станоја Главаша у делу од Далматинске до Цвијићеве улице) са везом на постојећи општи колектор 70/120цм у Цвијићевој улици који је примарни реципијент отпадних вода са предметне локације

  Као и реконструкција секундарне канализационе мреже дела Далматинске улице, односно:
    - Замена постојеће ОК Ø250 новом ОК Ø300, док се постојећа деоница ОК Ø300 према улици Старине Новака задржава

У време израде наведеног документа није проверена исправност постојећих прикључака са надлежним реоном ЈКП БВК. Обзиром да је предвиђена изградња новог објекта, неопходно је предвидети нови прикључак и придржавати се постојећих стандарда и прописа.

Два постојећа прикључка на рачву у улици Станоја Главаша евидентирана су у подацима ЈКП БВК (Детаљни лист) и РГЗа.

Пројектом предвидети прописно блиндирање постојећих прикључака, уз надзор ЈКП БВК; погона Канализациона мрежа Београд 1. Пре почетка земљаних радова и у току извођења планираног објекта неопходно је преузети све одговарајуће мере техничке заштите, како не би дошло до продора ситнозрног материјала у градску канализациону мрежу. Трошкове евентуалне штете на канализационом мрежи сноси Инвеститор.

Урбанистичким пројектом предвидети нови прикључак, на постојећи или новопројектовани ревизиони силаз, на општој канализацији у Улици Станоја Главаша.

Приликом пројектовања канализационог прикључка придржавати се постојећих стандарда.

Потребан број прикључака димензионисати на основу хидрауличног прорачуна, у складу са капацитетом уличне канализације, с тим да пречник цеви не може бити мањи од Ø150, ни истог пречника као постојећи улични канал.

Прикључак објекта на канализациону мрежу предвидети директно на улични силаз (пад од 2%-6%) са каскадом од 60цм до 300цм у граничном ревизионом силазу.

Гранични ревизиони силаз пројектовати тако да буде приступачан за одржавање и лоциран до 1.5м од регулационе линије предметне парцеле.

При пројектовању водити рачуна да буде гравитационо одвођење отпадних вода са етажа на којима су превиђени санитарни чворови. Из подземних етажа, уколико се не могу гравитационо прикључити, предвидети препумпавање отпадних вода и њихово упуштање у интерну канализацију објекта, пре граничног ревизионог силаза.

Прикључење гаража, паркинга интерних саобраћајница и других објеката и површина које испуштају воде са садржајем уља, масти, бензина вршити преко таложника и сепаратора (одвајача) масти и уља, пре ГРС. Темепратура воде која се испушта у канализациону мрежу не сме прећи 40°C. За отпадне воде из топлотне подстанице пројектовати расхладну јаму.

Квалитет отпадних вода које се испуштају у градски канализациони систем мора да одговара Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја. Канализација узводно од граничног ревизионог силаза као и објекти на њој (сабирни шахтови за препумпавање, пумпе, таложници, сепаратори масти и уља, расхладна јама, резензија) нису део надлежности ЈКП БВК.
(Услови ЈКП Београдски водовод и канализација, број Д-6/2023 од 31.01.2023)

3.3.2. Електроинсталације

За потребе прикључења предметног објекта на дистрибутивни систем електричне енергије има капацитета у постојећој електроенергетској мрежи. Неопходно је предвидети и обезбедити коридор за изградњу подземног нисконапонског вода потребне дужине, типа и пресека (XPOO ASJ 3x150+70)mm2 од постојеће ТС 10/0,4 kV „ Цвијићева 78“ (рег. бр Б1930 до КПК на планираном објекту. За потребе прикључења два лифта , спринклера и хидроцила уградити посебну кпк. За потребе прикључења мерне групе уградити посебну КПК.

На погодном месту на делу фасаде објекта, а што је могуће ближе улазу у објекат обезбедити потребан простор за потребне КПК. Димензије КПК и потребног простора према Техничкој препоруци ЕПС-Дирекције за дистрибуцију електричне енергије бр. 13 ТП — 13 и додатку 2 ове Препоруке за КПК Ти п 3:КРК 3х250/150. КПК се монтира тако да горња ивица КПК буде на висини од 1-1,3m изнад стајалишта. Поклопац КПК треба да буде у равни зида, фасаде.На објекту ће бити укупно 3 кпк.

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

Приликом остављања простора за МРО узети у обзир и „браварске мере“ као и да се димензије ормана различитих произвођача могу разликовати од наведених и за неколло ст. Ширина ходника испред мерно разводног ормана мора да буде најмање 1 м. Растојање стајалишта од доње ивице МРО треба да износи 1,2 м за МРО са једним редом бројила, 0,6 т за МРО са два реда бројила и 0,3 т за МРО са три реда бројила. Врата мерно разводних ормана треба да имају могућност отварања до 135 *.

За накнадно повезивање дела ОММ предвидети уградњу PVC гибљивих црева или С А ПА ” црева уколико се не предвиде канали или регали за полагање и продоре каблова.

Од сабирнице за главно изједначавање потенцијала објекта до отвора за уградњу ОММ предвидети једножилни кабл одговарајућег типа и пресека (садржи ознаку -Y која указује да проводник има заштитну улогу) плаве боје.

Ближе услове за пројектовање и прикључење, као подлогу за израду пројекта за грађевинску дозволу (или пројекта за извођење), Огранак Електродистрибуција Београд центар ће прописати у редовном поступку у обједињеној процедури
(Услови Електродистрибуција Београд – центар, 80110, ЗН, Е-122-1/23 од 05.05.2023.)

3.3.3. Телекомуникационе инсталације

Постојеће стање тк објекта

Предметни стамбено пословни комплекс припада подручју АТЦ „Дунав“.
Постојећи ТК објекти који су оријентационо уцртани на ситуацији у надлежности су Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ ад.
Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих подземних тк објеката мреже електронских комуникација, ни до угрожавања нормалног функционисања телекомуникационог саобраћаја и мора увек бити обезбеђен адекватан приступ постојећим тк објектима ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција.
Грађевинске радове у непосредној близини постојећих подземних тк објеката вршити искључиво ручним путем без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите.
У случају евентуалног оштећења постојећих тк објеката или прекида тк саобраћаја услед извођења радова, инвеститор – извођач радова је дужан да Предузећу „Телеком Србија“ надокнади целокупну штету по свим основама

Услови за пројектовање и прикључење објекта на тк мрежу

Изградња унутрашњих ТК инсталација и опремање приступног простора је обавеза инвеститора осим у случају када се другачије дефинише Уговором између Инвеститора и Телекома, а према моделима о пословно техничкој сарадњи са инвеститорима.
Реализација GPON технологије у FTTH (Fiber to the Home) подразумева полагање приводног оптичког кабла и изградњу оптичке инсталације до сваке стамбене/пословне јединице.

1. Планирати простор за смештај телекомуникационе опреме Телекома на одговарајућем сувом и приступачном месту, по могућстбу у техничкој просторији уколико је пројектом предвиђена са засебним напајењем са ЕД преко ГРО, уземљењем и вентилацијом. По обезбеђивању простора, инвеститор је у обавези да исто писмено потврди Телекому и достави позицију простора у објекту. Простор/техничка просторија треба.

- да се налази у приземљу или првом подземном нивоу
- да је лако приступачна како за особље тако и за увод каблова
- кроз поменути простор не смеју да пролазе топловодне, канализационе и водоводне инсталације
- у просору предвиђеном за смештај тк опреме урадити оптички дистрибутивни ормар (ODO)
- у оптичком дистрибутивном ормару обезбедити завршавање унутрашњих тк инсталација објекта

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

Израду успонског оптичког развода предвидети кабловима који по капацитету решавају једну или више етажа. Кабл мора бити заштићен увлачењем у савитљиву ребрасту и негориву PVC цев или каналице. Инсталацију до корисника планирати оптичким кабловима са мономодним влакнима по ITU-T+G.652.D стандарду или G.657.A у затвореном, са омотачем од LSZH материјала (Low Smoke Zero Halogen). Овај кабл дсе терминира у за то предвиђеном оптичком разделнику (ODF или ОДО ормару) где је унутрашње завршавање унутрашњих тк инсталација објекта.

За пружање сервиса Телекома до сваке стамбене јединице потребно је обезбедити једно оптичко влакно, а до сваке пословне јединице потребно је обезбедити 4 оптичка влакна. Приликом полагања кабла водити рачуна о минималном пречнику савијања и обавезно предвидети резерву кабла (у броју влакана и дужини) на свакој етажи, као и на месту увода. На страни корисника, у стамбеној/пословној јединици инсталационе оптичке каблове завршити SC/APC конекторима у одговарајућој корисничкој завршној оптичкој кутији на SC/APC адаптеру. Предвидети резерве кабла на оба краја.

Важна препорука Телекома при изради унутрашњих инсталација и при опремању просторија прикључним местима:

- сваку просторију треба опремити минимално са једним прикључним местом и једним потенцијалним прикључним местом у виду инсталационе кутије

повезане на примарни разделни простор преко инсталационе цеви (за будући довод оптичког кабла и повезивање са опремом корисника која ај дизајнирана за прикључивање непосредно преко оптичког интерфејса)

- просторије ширине/дужине 3.7м и више опремити са додатним прикључним местом унутар највише 3.7м непрекинутог зида просторије.
- Позициеј даљих прикључака одређују се тако да се удаљеност од било које тачке на периметру просторије до прикључка у тој просторији мерено уздуж периметра уз под не премашује 7.6м
- Препоручује се да се обезебеди по један телекомуникациони прикључак и у другим просторијама (кухиња, претсобље тј улазни ходник, гаража рразне помоћне просторије
- У грађевинским структурама за повремено становање које се користе у оквиру делатности повезаних са изнајмљивањем некретнина (апартмани, хотелске собе) треба обезбедити минимално једно прикључно место унутар предметне структуре.

2. Унутар просторија стамбено/пословне јединице планирати F/UTP каблове одговарајућих капацитета у односу на предвиђене потребе корисника. Кабл мора бити заштићен увлачењем у савитљиву (ребрасту) негориву PVC цев. Каблирање унутар стамбене/пословне јединице реализовати F/UTP кабловима категорије минимум 5е и завршити их на одговарајућем patch панелу. Водити рачуна да маскимална дужина ових каблова од утичница у просторијама корисника до patch панела не пређе 90м.
   Предвидети смештање patch панела и ЗОКа на једном емсту у ММК (мултимедијална кутија9. Локација ММК се одређује техничким решењем инсталација унутар стамбене/пословне јединице и препорука је да се ММК монтира близу улаза у стамбену/пословну јединицу. Примењена ММК мора да има следеће карактеристике:

- Кутија мора да омогући увод и завршетак до десет F/UTP каблова и да буде израђена од материјала који ће омогућити неометано простирање радио таласа (WiFi)
- Кутија мора да поседује минимално осам места за инсталацију RJ45 конектора, минимум категорије 5е
- У оквиру кутије мора да постоји довољно места за инсталацију активне опреме (ONT) Телекома и ЗОКа
- Унутар ММК неопходно је обезбедити радни напон од 220V, преко одговарајуће утичнице и засебног аутоматског осигурача од 16А са разводне табле у стамбеној/пословној јединици
- Минимална димензија кутије је 400мм х 300мм х 200мм (ВхШхД)

У вертикалном разводу потребно је обезбедит резервну инсталациону цев минимум Ø32мм

3. Уградити вертикалну PVC цев 1 х Ø50мм од предвиђене техничке просторије односно од ормара ТК концентрације (ОДО) ормара до подрума објекта.
   За потребе полагања приводног ТК кабла потребно ај обезбедити приступ планираном објекту путем приводне тк канализације.

На граници предметног плаца и тротоара испред предметног објекта, у простору између грађевинске и регулационе линије, изгардити прикључно ТК окно R унутрашњих димензија 0.6x0.6x0.9м (дужина x ширина x висина тј дубина) како је оријентационо приказано на ситуацији. Прецизну позицију условљеног ТК окна R одредити у сарадњи са надзорним органом а у зависности од позиције осталих подземних инсталација комуналне инфраструктуре, при чему је неопходно водити рачуна да се условљено тк окно не налази на улазу у подземну гаражу, у површини паркинга или локалне саобраћајнице. Обавезно је обезбеђење поклопца условљеног тк окна уградњом типске атестиране механичке заштите.

Од условљеног ТК окна R положити ТК канализацију – приводну тк цев капацитета 1xPVC Ø110мм до подрума објекта. Условљену тк канализације полагати кроз слободне површине, водећи рачуна о прописаном растојању од других комуналних објеката. Приликом полагања PVC цеви водити рачуна о углу савијања цеви, за цеви Ø110мм полупречник кривине треба да износи R=5м ради несметаног полагања кабла. Место савијања цеви не сме се затрпавати док надзорни орган не констатује да је кривина прописно изведена. Од места уласка цеви тк канализације у објекат, обезбедити пролаз каблова по кабловском регалу или техничким каналом кроз подземну етажу до места где је потребно монтирати опрему и на коме се налази завршна концентрација инсталација, односно до оптичког дистрибутивног ормара. Уколико је увод у објекат обезбеђен само на једном месту и објекат има више техничких улаза, вертикала, обезбедити пролаз каблова по кабловском регалу или техничким каналом од увода у објекат до сваке завршне концентрације инсталација, свих вертикала у објекту.

За сву уграђену опрему потребно је прибавити атест. Проверу квалитета уграђене опреме и изведених радова извршиће Комисија за контролу квалитета коју формира Телеком.

Општи услови

Постојећи ТК капацитети не смеју бити угрожени изградњом предметног објекта и изградњом објеката инфраструктуре за предметни објекат. Свака евентуална штета по овим основама иде на тетет инвеститора.

Грађевинским радовима се не сме довести у питање функционисање ТК саобраћаја, као и приступ ТК објектима ради редовног одржавања или евентуалних интервенција.

1. Пројекат израде ТК инсталације и приводне ТК канализације урадити у складу са Законом о планирању и изградњи, Законом о електронским комуникацијама, Правилнику о тех. и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре ЕКМ у зградама, упутствима, стандардима и прописима о изради техничке документације и доставити на сагласност Предузећу Телеком Србија. Уколико се ови пројекти раде одвојено сваки пројекат треба да садржи потврду пројектаната да је извршено међусобно усаглашавање.
2. Планиране трасе комуналних инсталација морају бити постављене на прописаном одстојању у односу на трасе планираних ТК објеката. У складу са важећим правилником унутар заштитног појаса није дозвољена изградња инфраструктурних инсталација других комуналних предузећа изнад и испод планиране кабловске ТК канализације, осим на местима укрштања.

3. Уколико у току важења ових услова настану промене које се односе на пројектовање и изградњу предметног објекта и приводне ТК канализације у обавези је захтев за новим условима
4. Важност издатих услова је годину дана од дана издавања.
5. Дати услови и сагласност односе се само на израду ТК канализације и приводне ТК канализације, без повезивања на ТК мрежу.

(Услови Телеком 16540/2-2023/2-2022 од 13.02.2023.)

3.3.5. Евакуација комуналног отпада

За евакуацију комуналног отпада из предметног објекта, Инвеститор је у обавези да набави три метална контејнера запремине 1100 литара и габарита димензије 1.37x 1.20x1.45 и одреди место за њихово постављање ван јавних саобраћајних површина, према Одлуци о управљању комуналним, инертним и неопасним отпадом. (Сл. лист града Београда 71/19, 78/19 и 26/21)

За смештај контејнера може се избетонирати плато или изградити ниша (ограђена зеленом-живом оградом, како би се формирала физичка и визуелна баријера ка прозорима у приземљу, у оквиру граница парцеле, између регулационе и грађевинске линије, са десне старне колског приступа -1, посматрано из улице Станоја Главаша. До локације судова за смеће неопходно је обезбедити директан и неометан приступ за раднике ЈКП Градска чистоћа при чему се мора водити рачуна о подлози по којој ће бити ручно гурани. Поменути простор мора бити раван, без степеника и на том путу не смеју бити паркирана возила која могу ометати процес пражњења.

У контејнере треба одлагати само отпад састава као кућно смеће, док се за депоновање осталих врста отпада који не припадају поменутој групацији морају набаити специјални судови.

Тачан број и локацију судова за смеће треба приказати у пројектној документацији, а при техничком пријему неопходно је присусутво стручне екипе ЈКП Градска чистопћа која ће утврдити да ли су услови испоштовани на терену, како би новоизграђен објекат био укључен у оперативни план за одношење смећа.

(*Услови ЈКП "Градска чистоћа" Београд бр. 334/2, 18.10.2023.год.)*

4.0. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ

4.1. Услови и мере заштите животне средине

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

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

- Пројектну документацију ускладити са степеном сеизмичности терена;
- Предвидети да се градилиште огради класичним металним таблама како би се смањило разношење прашине током извођења земљаних радова радова;
- Електро инсталације и другу електро опрему на деловима где постоји опасност од настанка пожара пројектовати у "С", а на деловима где постоји опасност од експлозије у "Ех" изведби;

- Пројектом противпожарне заштите предвидети уређаје за даљинску сигнализацију настанка пожара и одговарајућу опрему и уређаје за гашење иницијалних пожара;
- Предвидети одлагање чврстог отпада, који нема карактер опасног отпада, у контејнере лоциране у непосредном окружењу
- Обезбедити ефикасно одвођење атмосферских и дренажних вода са свих површина разматране локације како би се онемогућило њихово неконтролисано разливање по околном терену;
- Обезбедити инфраструктурну опремљеност локације, посебно ону која се односи водоснабдевање и евакуацију отпадних вода прикључењем на водоводну канализацину мрежу;
- Неопходно је раздвојити атмосферске и друге отпадне воде;
- Бетонирати или асфалтирати све манипулативне површине, а зелене површине плански уредити.

4.2. Урбанистичке мере заштите од елементарних непогода

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

4.3. Урбанистичке мере заштите од пожара и експлозија

МУП-Сектор за ванредне ситуације у Београду је у условима навео да треба имплементирати:

1) Изворишта снабдевања водом и капацитет градске водоводне мреже који обезбеђују довољно количине воде за гашење пожара;
2) Удаљеност између зона предвиђених за стамбене и објекте јавне намене и зона предвиђених за индустријске објекте и објекте специјалне намене;
3) Приступне путеве и пролазе за ватрогасна возила до објекта;
4) Безбедносне појасеве између објеката којима се спречава ширење пожара и експлозије, сигурносне удаљености између објеката или њихово пожарно одвајање;
5) Могућности евакуације и спасавања људи.

За испуњење наведених захтева потребно је поштовати одредбе Закона о заштити од пожара (Сл. Гласник РС бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 – др. Закони) и правилника и стандарда који ближе регулишу изградњу објеката којима се морају обезбедити основни захтеви заштите од пожара тако да се у случају пожара:

1. Очува носивост конструкције током одређеног времена
2. Спречи ширење ватре и дима унутар објекта
3. Спречи ширење ватре на суседне објекте
4. Омогући сигурна и безбедна евакуација људи, односно њихово спасавање.

(*Услови МУП Секшор за ванредне сишуације у Беоīраду број 09.7 217-123 од 01.03.2023)*

4.4.Инжењерско геолошки услови

Морфолошке и хидролошке одлике терена

Терен на коме се налази предметна локација у морфолошком погледу представља део падине благог нагиба 2-5° која се на потезу Булевара краља Александра – Теразије спушта у смеру североистока ка Цвијићевој улици (некадашњем Булбудерском потоку), односно ка Дунаву.

Апсолутне коте терена ширег простора предметне локације су од 100.00мнв до 120.00мнв. На предметној локацији која је на углу две саобраћајнице различите су коте терена. Ка Далматинској улици су коте око 105.00мнв, док су ка улици Станоја Главаша коте терена око 101.0мнв.

У садашњим условима у широј зони микролокације нема површинских токова.

Атмосферске воде највећим делом прима канализациона мрежа, а незнатни део отиче или се процеђује низ падину ка Цвијићевој улици.

Геолошки састав терена

Основну геолошку грађу терена чине неогени седименти који су прекривени наслагама квартара

Неогени седименти су представљени лапоровитим глинама и лапорима панона. Седименти панона се у широј зони налазе на дубини од око 15-18.0м. Квартарне наслаге су представљене лесоидима, терасним и делувијално пролувијаним седиментима.

Хидрогеолошке карактеристике терена

Читав терен је представљен рецентним творевинама и квартарним наслагама који представљају основни регулатор подирања воде ка подини. Различити степен заглињености ових наслага условио је и њихов променљиви степен водопропустљивости, тако да је ниво подземне воде у овим наслагама везан за контакт средина са различитом водопропусности.

Лесоиди су лако оцедљиви и вода се код њих филтрира и брзо допире до терасних и делувијално-пролувијалних седимената. Издан се и њима не формира.

Терасни седименти представљају у хидрогеолошком смислу теже оцедљиве средине од лесоида, али су и то водопропусне средине. У њима је могуће формирање издана.

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

Стабилност терена

Општи је закључак да је терен у природним условима и условима садашње изграђености стабилан, али сва већа засецања терена морају бити обезбеђена адекватним заштитним мерама.

Објекти високоградње се могу фундирати плитко и дубоко. За објекте малог специфичног оптерећења препоручује се варијанта плитког фундирања (тракасти темељи или темељне плоче), док за објекте великог специфичног оптерећења (слотери, куле) препоручује сае варијанта дубоког фундирања (шипови ослоњени у лапорима). Темељење објекта у лесоидима треба прилагодити њиховим својствима. Обзиром на накнадна провлаживања неопходно је начин и дубину фундирања сваког новопројектованог објекта прилагодити његовој структурној чврстоћи уз искоришћење дозвољеног оптерећења до 150 KN/m2. Објекти без или са једном подземном етажом

налазили би се изнад нивоа подземне воде, а за објекте који би имали две или више подземних етажа неопходна је одговарајућа заштита од подземних вода. Дубине преко 1.5м обавезно штитити адекватним заштитним конструкцијама.

Сеизмичност терена

- Степен сеизмичког интензитета i- 8° MKS
- Коефицијент сеизмичности кs= 0.05

5.0 СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

Овај Урбанистички пројекат је урађен у складу са чланом 60 - 63 Закона о планирању и изградњи ("Сл. Гласник РС бр.72/09, 81/09, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 54/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14,83/18, 31/2019, 37/2019-и др.закон, 9/20, 52/2021 и др. Закон 62/23), и представља основ за издавање локацијских услова у складу са чланом 53 овог закона.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

_____

1.0 УВОД

Повод за израду Урбанистичког пројекта дефинисан је у смерницама за спровођење ПГР-а за зону 1.С5.1. која се налази у подручју за непосредну примену правила грађења уз обавезну израду урбанистичког пројекта.
Изради Урбанистичког пројекта се приступа на основу иницијативе Инвеститора којом се детаљно анализира и урбанистичко-архитектонски разрађује локација на углу улица Далматинске и Станоја Главаша, на општини Палилула, на грађевинској парцели која одговара к.п. 1690 КО Палилула, ради изградње стамбено пословног објекта, све у складу са начином спровођења који је дефинисан Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд - целине I - XIX ("Сл. лист града Београда", бр. 20/16, 97/16, 69/17 , 97/17, 72/21 и 27/22).
Циљ израде Урбанистичког пројекта је провера могућности примене планом датих максималних параметара на предметној локацији која одговара грађевинској парцели.

Такође и:

- израда детаљне анализе (студије) о могућностима изградње стамбено пословног објекта са подземном гаражом на предметној локацији, са аспекта више критеријума урбанистичко-архитектонских, саобраћајних, инжењерско-геолошких и инфраструктурних, као и свих видова заштите.
- дефинисање урбанистичких услова за изградњу стамбеног објекта у складу са важећим Планом.

1.1. Правни и плански основ за израду пројекта

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта изградње стамбено пословног објекта, на–катастарској парцели 1690 КО Палилула, је Закон о планирању и изградњи (Сл. гласник РС, бр. 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и др. Закон 62/23).

Плански основ за предметну локацију је

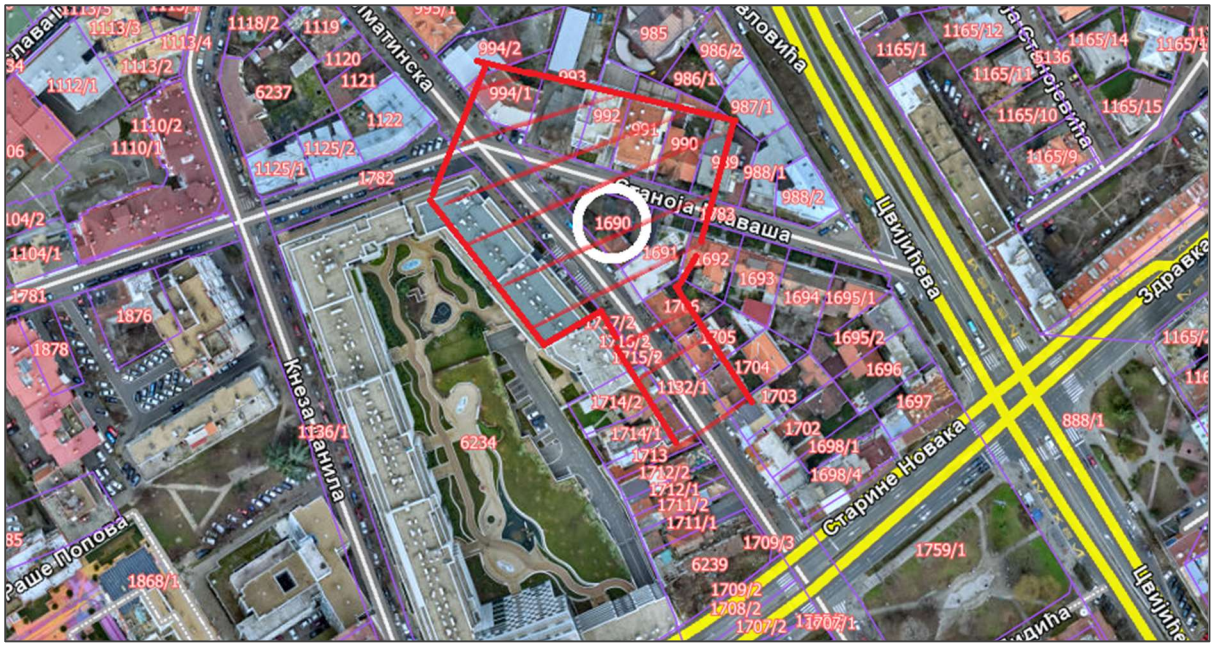
- *План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX)* ("Службени лист града Београда", бр.20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21 и 27/22);
- *План генералне регулације система зелених површина Београда (Сл. лист града Београда" бр.110/19).*

План у контактној зони је:

- *„ ПДР за блокове између улица Кнез Данилове, Владетине, Далматинске и Станоја Главаша ГО Палилула Београд (Сл. лист града Београда" бр.111/18).“*

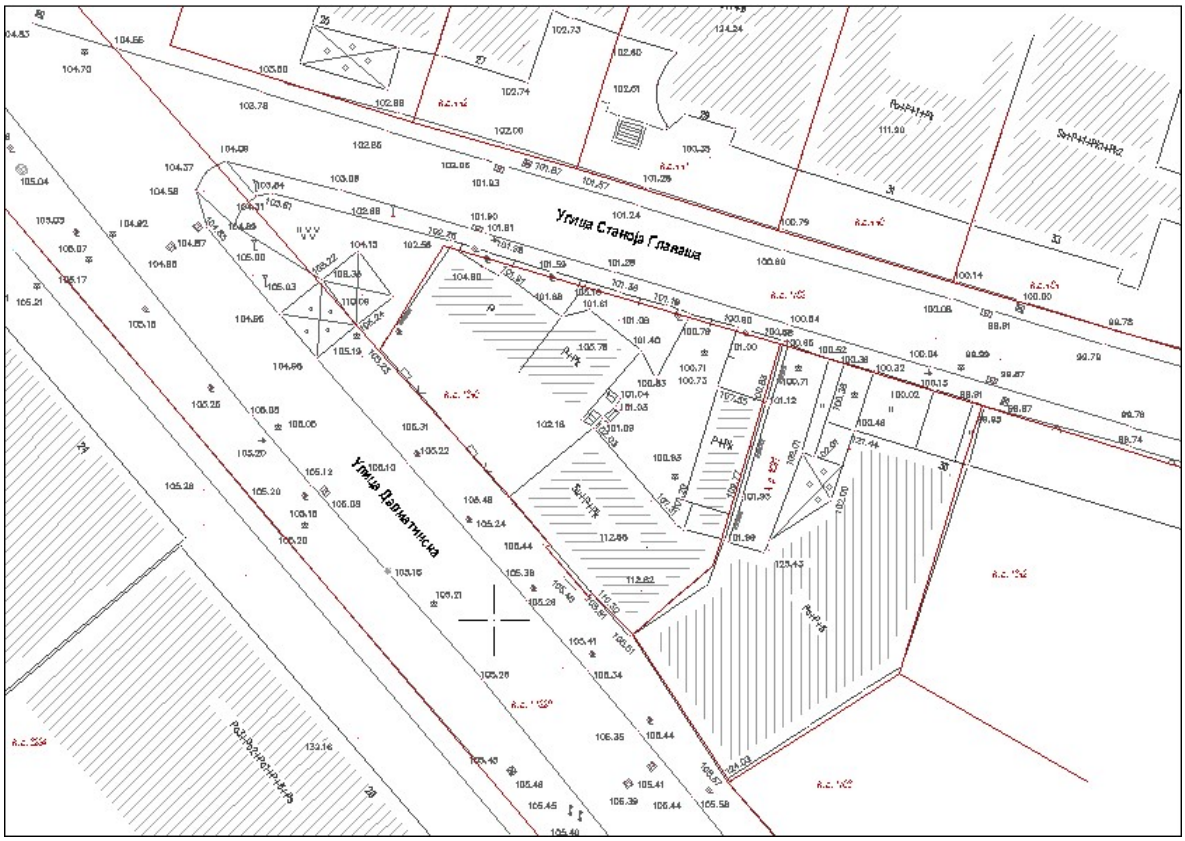
1.2. Обухват урбанистичког пројекта

Урбанистичким пројектом је обухваћена катастарска парцела 1690 КО Палилула површине 437.0м2 на углу улица Далматинске и Станоја Главаша. Парцела се налази у оквиру изграђеног ткива у центру града, у блоку који се трансформише у дужем временском периоду. Анализом је обухваћено шире подручје.



Слика 1. Предмет анализе у оквиру Урбанистичког пројекта – Анализом је обухваћена насрамна страна Далматинске улице као и део насрамне стране улице Станоја Главаша

1.3. Подаци о локацији – постојеће стање



Слика 2. Постојеће стање катастарско топографска подлога

1.4. Извод из Плана генералне регулације

Намена предметне парцеле:

СТАНОВАЊЕ 1.С5.1 – ЗОНА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ЦЕНТРАЛНОЈ И СРЕДЊОЈ ЗОНИ ГРАДА

Слика 3. Извод из Плана генералне регулације намена површина са приказом непосредног спровођења

Начин спровођења:

- **НЕПОСРЕДНА ПРИМЕНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ 1.С5.1**

ЗОНА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ЦЕНТРАЛНОЈ И СРЕДЊОЈ ЗОНИ ИЗРАДОМ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Слика 4. Предметна парцела кп 1690 у зони становања С5

1.4.1. Правила грађења из ПГР-а

	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ЦЕНТРАЛНОЈ И СРЕДЊОЈ ЗОНИ ГРАДА **1.С5.1** *и 2.С5.1*
Основна намена површина	***Вишепородично становање***
Компатиблиност намена	*• са вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине, администрације и услужних делатности које не угрожавају животну средину, не стварају буку, као и остале намене у складу са Табелом „Компатибилност намена“* *• на парцели се може градити и само вишеспратна колективна гаража* *• на појединачним парцелама у оквиру ове зоне компатибилна намена може бити доминантна или једина* *• општа правила и параметри за све намене у зони су исти*
Број објеката на парцели	*• на свакој грађевинској парцели гради се један објекат* *• није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре и заједничких гаража*
Услови за формирање грађевинске парцеле	*• 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 фронта 9.5м* *• дозвољено је одступање 10% минималне ширине грађевинске парцеле, уколико се део катастарске парцеле одузима за формирање јавне саобраћајне површине*
Индекс заузетости парцеле	*максимални индекс заузетости на парцели у зони 1.С5.1 је 70%* ***максимални индекс заузетости уграђених објеката је увећан за 15%***
Висина објекта	*• максимална висина венца објекта је до 24.0m, а максимална висина венца повучене етаже објекта је 27.5m, што дефинише оријентациону планирану спратност П+6+Пс.* *Максимална висина објеката у односу на ширину улице је 1.5 ширина улице. Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе линије, меродавно је растојање између грађевинских линија*
Заштита културног наслеђа	*У заштићеним целинама и зонама, висина венца и архитектонско обликовање објекта се одређује у складу са условима надлежне институције за заштиту споменика културе*
Изградња нових објеката и положај објекта на парцели	*• 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* ***У односу на регулациону линију објекат може бити постављен на регулациону линију или удаљен од регулационе линије у складу са већ формираном грађевинском линијом блока што се дефинише израдом Урбанистичког пројекта. Обавезан део урбанистичког пројекта је приказ шире ситуације из које ће се утврдити доминантна грађевинска линија.*** *• грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са бочном и задњом границом парцеле, а према регулацији се поклапа са надземном грађевинском линијом*
Растојање од бочне границе парцеле	***• у овој зони објекти су двострано узидани. Изузетно, уколико је на суседној парцели изграђен објекат доброг бонитета са отворима на бочној фасади, објекат може бити и једнострано узидан.*** ***Уколико је објекат повучен од бочне границе парцеле:*** *-минимално одстојање објекта без отвора или са отворима помоћних просторија на бочним фасадама (парапет отвора 1.6м) од бочних граница парцеле у овој зони је 1/5 висине објекта* *-минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама од од бочних граница парцеле у овој зони је 1/3 висине објекта*
Растојање објекта од суседног објекта	*• минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6 m) од бочног суседног објекта у овој*

	зони је 1/3 висине вишег објекта *• минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од суседног објекта у овој зони је ½ висине вишег објекта* *Изузетно мања растојања условљена специфичним обликом и пропорцијама парцеле и изградњом у непосредном суседству могу се утврдити израдом Урбанистичког пројекта*
Осветљавање помоћних просторија - светларници	*На калканским зидовима према суседима није дозвољено отварање прозора.* *За потребе вентилације и осветљавање помоћних просторија у стану (гардеробе, кухиње, санитарни чворови и сл) или заједничког степеништа у објекту дозвољва се формирање светларника. На новој згради потребно је поштовати положај и димензије суседовог светларника, ако га има и пресликати га у пуној површини.* *-површина светларника не може бити мања од 6.0м2.* *Уколико се светларник усклади са положајем светларника суседног објекта ова површина може бити умањена за ¼. минимална ширина светларника је 2.0м. површина светларника се рачуна у неизграђени део зграде.* *Минимална висина парапета отвора у светларнику је 1.8м.* *Не дозвољава се отварање прозора или вентилационих канала на светларник суседног објекта.* *Мора се обезбедити приступ светларнику и одводњавање атмосферских вода.* *Није дозвољено надзиђивање и затварање постојећих светларника*
Растојање од задње границе парцела	*За угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле и растојања од бочних суседних објеката.* ***Изузетно, мања растојања условљена специфичним обликом и пропорцијом парцеле и изградњом у непосредном суседству могу се утврдити израдом Урбанистичког пројекта.***
Кота приземља	*• кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1.6т виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте* *• за објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0.2т виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте* *• уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је максимално 1.6т виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно 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 30%.* *На парцели је потребно обезбедити:* *• минимални проценат зелених површина на парцели, у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или етажа) износи 10%*
Решење паркирања	*• паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.1 Правила грађења саобраћајне мреже* *• максимална заузетост подземном гаражом је 85% површине парцеле* *• уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена*
Архитектонско обликовање	*• објекте пројектовати у духу савремене архитектуре* *• приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаје и ускладити га са стилским карактеристикама објеката. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију* *Приликом пројектовања објеката који се налазе на граници са зоном мање спратности обезбедити складно повезивање венаца на објектима* *• Последња етажа се мора извести као повучени спрат* *• повучени спрат се повлачи минимално 1.5т 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* *• кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен*
Услови за ограђивање парцеле	*• на регулационој линији дозвољена је само ниска жива ограда* *Грађевинске парцеле према улици могу се ограђивати у зони грађевинске*

	линије зиданом оградом до висине од 0.9м (рачунајући од коте тротоара, односно нивелете терена) или транспарентном оградом до висине од 1.4м. Дозвољена висина ограде према суседној парели је 1.4м. Уколико је ограда транспарентна изводи се тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. *Парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле.*
Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	*• нови објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије*
Инжењерскогеолошки услови	*• високи ниво подземне воде условљава заштиту укопаних делова објекта испод коте 74.0 мнв* *• у делу зоне која се налази на лесном платоу, код новопројектованих објеката је могуће, чак је и повољније што дубље фундирање* *• 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)*

Нормативи за одређивање потребног броја паркинг места - ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПГР ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА СЕДИШТА ЈЕДИНИЦЕ ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ – ГРАД БЕОГРАД (ЦЕЛИНЕ I-XIX) - (I ФАЗА - 2. ЕТАПА)

НОРМАТИВИ ЗА ПАРКИРАЊЕ	
ПЛАНИРАНА НАМЕНА	**ПРИМЕЊЕНИ НОРМАТИВИ ЗА ДЕФИНИСАЊЕ МИНИМАЛНОГ БРОЈА ПАРКИНГ МЕСТА**
Стамбени и комерцијални садржаји	*• 1ПМ на 50m² продајног простора трговинских садржаја* *• 1ПМ на 60m² НГП административног или пословног простора* *• 1.3ПМ на 1 стан*

2.0. ОПИС ПЛАНИРАНОГ РЕШЕЊА

Предметна катастарска парцела се налази на углу улица Станоја Главаша и Далматинске. Правилног је, трапезастог облика са ужим делом према улици Станоја Главаша, док се ширим делом граничи са парцелом на којој се налази изграђен стамбени објекат.

Стамбени објекат на кп 1691 КО Палилула је узидан делом на границу предметне катастарске парцеле 1690 и то ка Далматинској улици у дужини од око 8.0m Ка улици Станоја Главаша је поставком објекта формиран троугаони простор са кога се улази саобраћајно у гаражу постојећег објекта. Спратност објекта је ЗПО и СУ/По+П+6+Пс. У наставку улице на катастарским парцелама 1692, 1693, 1694 и 1695/1, су објекти који формирају низ двострано узиданих објеката спратности П+4. Парцеле су правилног облика, ширине фронта око 16м.

Наспрамни фронт објеката у улици Станоја Главаша се састоји од низа двострано узиданих објеката повучених у односу на регулацију улице на удаљености од 9.7м.

Спратност наспрамних објеката је од П+5+Пс до П+6, катастарске парцеле 992 и 991, (трансформација завршена), док су остали објекти у низу П+1+Пк- катастарске парцеле 990, 989, 988.

Регулација улице Станоја Главаша је 7,9 м, док је растојање између формираних грађевинских линија блокова 16,8 м.

У Далматинској улици у предметном блоку су објекти постављени на регулацију улице. Регулација, као и спратност објеката у наспрамном блоку је дефинисана ПДР-ом за блокове између улица Кнез Данилове, Владетине, Далматинске и Станоја Главаша, градска општина Палилула (Сл.лист града Београда 111/18). Нови објекти дефинисани овим планом наспрам предметне парцеле су повучени у односу на регулациону линију Далматинске улице 4,1м и имају спратност П+6+Пк, висине венца до 24м.

Ширина регулације Далматинске улице је 13,8м, а у делу где се налази предметни објекат укупно наспрамно растојање између грађевинских линија је 17,9 м.

Зону анализе због провере свих параметара су обухватиле следеће парцеле у непосредном окружењу:

- ✓ Кп 1691 на коју се бочном страном наслања предметни објекат

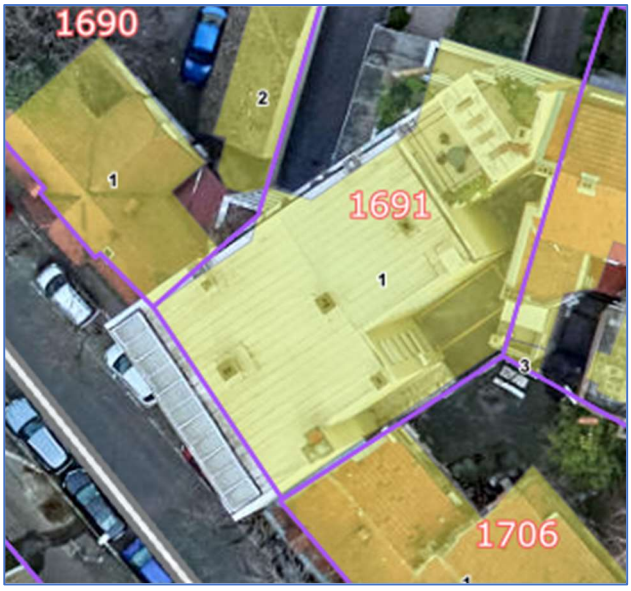
Подаци о земљишту (парцела и делови парцела)

Број парцеле	Број дела парцеле	Површина (m²)	Улица/Потес	Начин коришћења земљишта	Врста земљишта
1691	1	284	СТАНОЈА ГЛАВАША	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
1691	2	134	СТАНОЈА ГЛАВАША	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
		Σ: 418			

Подаци о зградама и другим грађевинским објектима (објекти на изабраном делу парцеле)

Улица	Кућни број	Кућни подброј	Површина (m²)	Начин коришћења објекта	Статус објекта
СТАНОЈА ГЛАВАША	30		284	СТАМБЕНО-ПОСЛОВНА ЗГРАДА	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ

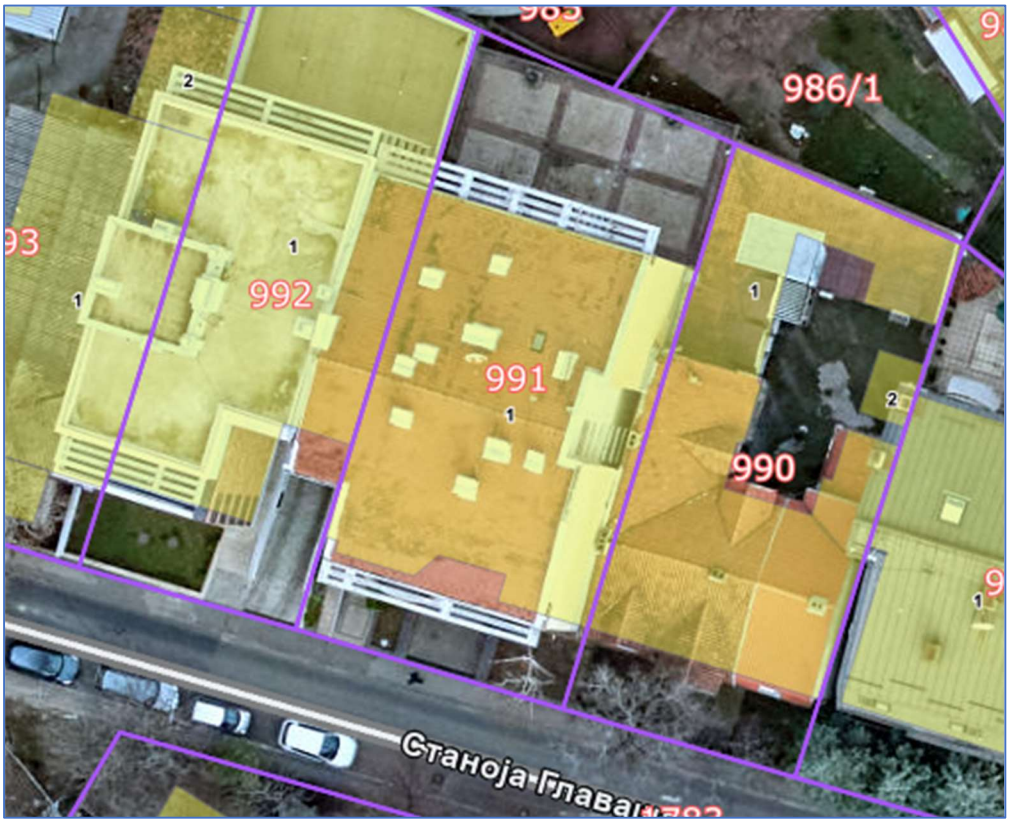
Слика 5. Извод из Катастра за кп 1691- објекат има одобрење за употребу



Слика 6. Суседни објекат на кп 1691 спратности П+6

- ✓ Кп 992 наспрамни објекат у улици Станоја Главаша 27 узидан двострано са кп 991 и кп 993

- ✓ Кп 991 наспрамни објекат у улици Станоја Главаша 29 узидан са објектом на кп 992 и кп 990
- ✓ Кп 990 наспрамни објекат у улици Станоја Главаша 31, двострано узидан са кп 991 и кп 989



Слика 7. Низ наспрамних објеката у улици Станоја Главаша

Подаци о земљишту (парцела и делови парцела)

Број парцеле	Број дела парцеле	Површина (m²)	Улица/Потес	Начин коришћења земљишта	Врста земљишта
990	1	256	СТАНОЈА ГЛАВАША	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
990	2	9	СТАНОЈА ГЛАВАША	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
990	3	141	СТАНОЈА ГЛАВАША	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
		Σ: 406			

Подаци о зградама и другим грађевинским објектима (објекти на изабраном делу парцеле)

Улица	Кућни број	Кућни подброј	Површина (m²)	Начин коришћења објекта	Статус објекта
СТАНОЈА ГЛАВАША	31		256	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ

Посебни делови изабраног објекта

Подаци о земљишту (парцела и делови парцела)

Број парцеле	Број дела парцеле	Површина (m²)	Улица/Потес	Начин коришћења земљишта	Врста земљишта
991	1	296	СТАНОЈА ГЛАВАША	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
991	2	193	СТАНОЈА ГЛАВАША	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
		Σ: 489			

Подаци о зградама и другим грађевинским објектима (објекти на изабраном делу парцеле)

Улица	Кућни број	Кућни подброј	Површина (m²)	Начин коришћења објекта	Статус објекта
СТАНОЈА ГЛАВАША	29		296	СТАМБЕНА ЗГРАДА ЗА КОЛЕКТИВНО СТАНОВАЊЕ	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ

Подаци о земљишту (парцела и делови парцела)

Број парцеле	Број дела парцеле	Површина (m²)	Улица/Потес	Начин коришћења земљишта	Врста земљишта
992	3	328	СТАНОЈА ГЛАВАША	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
992	4	86	СТАНОЈА ГЛАВАША	ОСТАЛО ВЕШТАЧКИ СТВОРЕНО НЕПЛОДНО ЗЕМЉИШТЕ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
		Σ: 414			

Подаци о зградама и другим грађевинским објектима (објекти на изабраном делу парцеле)

Улица	Кућни број	Кућни подброј	Површина (m²)	Начин коришћења објекта	Статус објекта
СТАНОЈА ГЛАВАША	27		328	СТАМБЕНО-ПОСЛОВНА ЗГРАДА	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ

Слика 8. Извод из катастра за низ у ул.Станоја Главаша

- ✓ На кп 6234 наспрамни комплекс нових објеката у Далматинској улици

Слика 9. Наспрамни део комплекса у Далматинској улици

Подаци о земљишту (парцела и делови парцела)

Број парцеле	Број дела парцеле	Површина (m²)	Улица/Потес	Начин коришћења земљишта	Врста земљишта
6234	1	462	СТАНОЈА ГЛАВАША	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
6234	2	677	СТАНОЈА ГЛАВАША	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
6234	3	704	СТАНОЈА ГЛАВАША	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
6234	4	465	СТАНОЈА ГЛАВАША	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
6234	14	694	СТАНОЈА ГЛАВАША	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
		Σ: 3.002			

1 2

Подаци о зградама и другим грађевинским објектима (објекти на изабраном делу парцеле)

Улица	Кућни број	Кућни подброј	Површина (m²)	Начин коришћења објекта	Статус објекта
СТАНОЈА ГЛАВАША	26		462	СТАМБЕНО-ПОСЛОВНА ЗГРАДА	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ

Слика 10. Извод из катастра за објекат који је уписан на кп 6234

Блок у коме се налази објекат је троугаоног облика окружен улицама које плански имају дефинисану регулацију, као и грађевинску линију која је у већем делу блока континуирана, нарочито у делу где још није започела трансформација блока.

Улица Далматинска и Станоја Главаша су дефинисане планом детаљне регулације, док су улица Старине Новака и Цвијићева према Плану генералне регулације предвиђене за непосредну примену правила грађења.

Слика 11. Извод из ПГР-а прилог - начин споровођења

- Полазне основе за решење објекта и урбанистичко-архитектонску поставку су били:
- Неправилан облик угаоне парцеле са уским фронтом ка јавном земљишту (проширеном делу улице Станоја Главаша) од око 9.0м
- Утврђена регулација улица са грађевинским линијама
- Доминантне грађевинске линије постојећих објеката који су претрпели трансформацију
- Денивелација улице Станоја Главаша
- Поставка објекта на кп 1691 КО Палилула
- Урбанистички параметри за предметну типологију
- Висину објекта су диктирали:
- Растојање између грађевинских линија у улици Станоја Главаша и ширина регулације а повученом грађевинском линијом у Далматинској (наспрамна страна) и пиоштовање грађевинске линије у предметном блоку (грађевинска линија=регулациона линија)
- Урбанистички параметри за висину објекта
- Спратна висина спратова
- Типологија објекат је дефинисана изграђеним објектом на кп 1691 КО Палилула
- Одстојања планираног објекта на кп 1690 КО Палилула од кп 1691, односно од постојећег објекта је дефинисана правилима за одстојање од бочне границе парцеле и отворима на постојећем објекту
- Колски и пешачки прилази су дефинисани у односу на:
- одстојања од раскрснице
- нивелацију улица како би се добило оптимално решење гараже

Планирано решење објекта је произашло из напред наведених предности и ограничења. Главни улаз стамбено пословног објекта је из Далматинске улице. За стамбени део је предвиђен предпростор у коме је језгро са степеништем и лифтом. Улаз у локале је такође из Далматинске улице. Локали су раздвојени језгром.

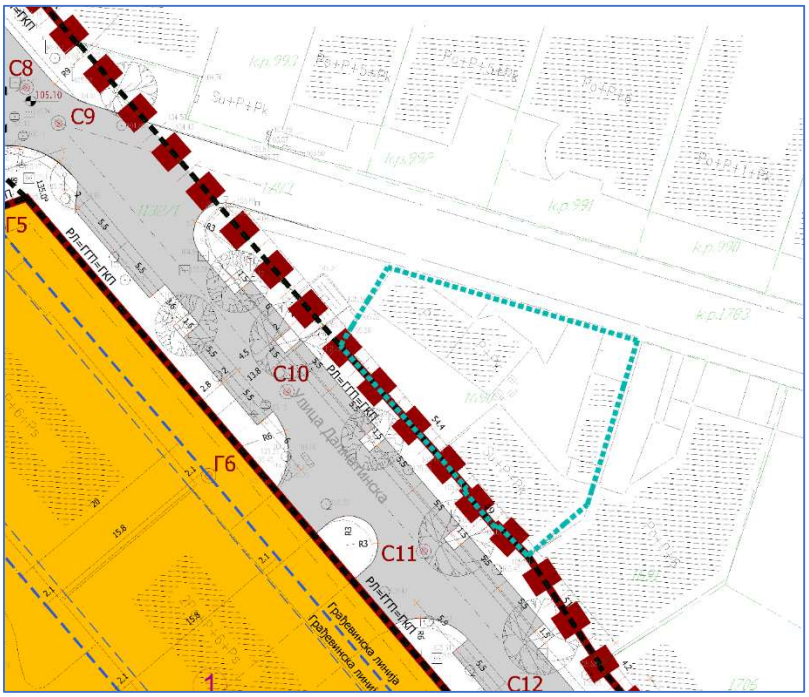
На првом спрату су планирана 4 стана од којих је стан број 3 планиран као дуплекс (део стана се налази у приземљу објекта (графички прилози 6 и 6а у идејном решењу).

Други, трећи, четврти и пети спрат су типски са по 4 стана.

Шести спрат је повучен у односу на улицу Станоја Главаша 1,5м са три стана и проходним терасама.

Повучени спрат изнад шестог спрата је повучен у односу на обе саобраћајнице и планиран је као један стан.

Слика 12. Изглед суседних објеката из улице Станоја Главаша



Слика 13. Извод из важећег ПДР-а наспрамног комплекса у Далматинској улици са регулацијом Далматинске улице

2.1. Урбанистички показатељи

Табела 1 упоредни параметри задатог и оствареног:

ПАРАМЕТРИ	ПГР	ОСТВАРЕНО
Површина УП-а (ГП)	Мин.150м2	**437 м2**
Ширина фронта парцеле	Мин. 6,0м	**Из улице Далматинске 25.0 м** **Из улице Станоја Главаша 27.1** **Угаона 8.8 м**
Основна намена површина	*Зона вишепородичног становања у формираним градским блоковима у Централној и средњој зони*	Становање са пословањем 89.93%:10.07%
Индекс заузетости на парцели	*Максималан индекс заузетости „3“ = 70%* *Увећање 15% за угаону парцелу 80.5% (351,79м2)*	**71.02%** **(310.35 м^2)**
Висина Венца објекта	*Макс. висина венца:* ***24.0 м*** ***Макс. висина венца повучене етаже објекта: 27.5 м*** ***1.5 х растојање између грађевинских линија***	**ВВ из С.Главаша: +23.34м (128.64м)** **ВВ пов. етаже из С. Главаша +25.61м (+130.91м)** **ВВ пов. етаже из Далматинске+23.34m (128.64м)** **Висина објекта +25.61м (+130.91м)**
Спратност објекта	*максимална:* ***П+6+Пс***	**3По+Су/По+П+6+Пс**
Положај објекта на парцели	*Једностирано или двостирано узидан*	**Угаони- једнострано узидан**
Растојање од бочне границе парцеле	***Уколико је објекат повучен од бочне границе парцеле*** *-минимално одстојање објекта без отвора или са отворима помоћних просторија на бочним фасадама (парапет отвора 1.6м) од бочних граница парцеле у овој зони је 1/5 висине објекта* *-минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама од од бочних граница парцеле у овој зони је 1/3 висине објекта*	**Једнострано узидан објекат** Растојање до бочне границе парцеле је 0,0 м
Растојање објекта од бочног суседног објекта	*минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6 m) од бочног суседног објекта у овој зони је 1/3 висине вишег објеката* *• минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од суседног објекта у овој зони је ½ висине вишег објекта* *Изузетно мања растојања условљена специфичним обликом и пропорцијама парцеле и изградњом у непосредном суседству могу се утврдити израдом Урбанистичког пројекта*	**Једнострано узидан објекат** Растојање до бочног суседног објекта је 0,0 м

Услови за слободне и зелене површине	*• минимални проценат слободних површина на парцели је* ***30%.(уграона 19.5%)*** ***19,5% x 437= мин 85,22 м2*** *• минимални проценат зелених површина на парцели, у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или етажа) износи 10%* ***10% x 437,0м²=мин 43,7 м²***	**Слободне површине остварено 28.98%=126.64 м2** **Мин. Зелене површине у контакту са тлом 15.76 %= 68.9 м2**
Решење паркирања	*Паркирање у подземној гаражи* *•максимална заузетост подземном гаражом је 85% површине парцеле (85% x 437м²=**371,45 м²**)* *• грађевинска линија подземних делова објеката (гараже и сл.) може се поклапати са бочном и задњом границом парцеле, а према регулацији се поклапа са надземном грађевинском линијом* *• 1.3ПМ на 1 стан 23 ст.x 1.3= **30ПМ*** *•1Пм на 60m² НГП административног или пословног простора **209,16м2/60м2 =3ПМ*** *За инвалиде 5% **2ПМ***	**Подземна гаража у три подрума и сут/подрум** **Заузетост: 81,59 %= 356,53 м²** Становање 23Х1.3=30ПМ Пословање 205.41м2/60м2=30ПМ **Сановање : 30ПМ** **Пословање: 3ПМ** **<u>Укупно 33 ПМ</u> од тога:** **За инвалиде 3ПМ**
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 највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте*	**За стамбени део +0.20м** **За пословање +0.20м**
Нулта кота	**-**	**+105.30м**
Грађевинска линија	***Доминантна грађевинска линија блока***	**Из улице Станоја Главаша 3.8 м** **Из улице Далматинске грађевинска линија се поклапа са регулационом.**
Грађевинска линија еркера	***Улица Станоја Главаша*** ***Улица Далматинска*** ***Макс П еркера 50% фасаде***	**Ул. Далматинска рег. 17.9м>12м** **Тротоар =4,6м > 3.5м** **Еркери 1.0м** (319.71x100)/639.56 **<u>П еркера 49.98%</u>**
Укупна БРГП објекта (подземно+надземно) на ГП1		**Надземно:2582.36м2** **Подземно:1422.08м2** **Укупно: 4004.44м2**

3.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

3.1. Услови за изградњу саобраћајних површина

Урбанистичко уређење саобраћајних површина
Решење паркирања и колских приступа

Парцела обухвата терен који има значајну висинску разлику између две улице. Та разлика је од најниже до највише тачке око 5.00 м. На тај начин је могуће остварити четири нивоа гараже, један у сутерену и три потпуно подземна.

Како би се постигла максимална искоришћеност капацитета гараже, а у складу са прописима о потребном броју паркинг места, паркирање је решено искључиво у оквиру гаража. Ради избегавања унутрашњих рампи, које би значајно смањиле користан простор, гаража је подељена на два дела. Први део гараже је на нивоу сутерена са прилазом преко спољашње рампе нагиба 1.8% и део гараже са два подземна нивоа са приступом преко ауто лифта којем се прилази спољашњом рампом нагиба 5%. Кота сутерена је -4.30м, кота нивоа -1 је - 7.00м, кота нивоа -2 је -9.70м, а кота нивоа -3 је -15.20м.

Нето површина гараже на нивоу сутерена је 184.81м2 где је остварено 5 паркинг места. Чиста висина је 310,0 m.

Нето површина гараже на нивоу -1 је 248.80м2 где је остварено 6 паркинг места од којих је једно место за паркирање возила особа са инвалидитетом. Чиста висина гараже је 2,40м.

Нето површина гараже на нивоу -2 је 248.80м2 где је остварено 6 паркинг места од којих је једно место за паркирање возила особа са инвалидитетом. Чиста висина гараже је 2,40м.

Нето површина гараже на нивоу -3 је 256.78м2 где је остварено 16 паркинг места од којих је једно место за паркирање возила особа са инвалидитетом. На нивоу -3 је примењен систем Wohr Parkinglift 403 – на 6ПМ и 440- примењен, такође на 6 пм. Чиста висина гараже је 5,20м +2,0-3,5 м за дубину платформи.

Укупно је остварено 33 паркинг места.

Према корисној површини гаража на нивоу сутерена спада у мале гараже, док гараже на нивоу -1, -2 и нивоу -3 заједно спадају у средње гараже.

Сектор за планирање саобраћаја и урбану мобилност – Одељење за планирање саобраћаја је дало следеће услове за планирану изградњу:

1. Могуће је пројектовати два колска приступа предметној парцели са планом предвиђених саобраћајница
   Колске приступе парцели пројектовати тако да буду задовољени услови проходности за меродавно возило улазак/излазак возила на /са парцеле ходом унапред. За путничка возила ширине 5.5-6.0м
2. Све површине, унутар катастарске парцеле, намењене кретању возила морају задовољавати услове проходности (ширина саобраћајних трака, радијуса кривина, подужне нагибе, слободне висине и сл.) за усвојено меродавно возило (путничко возило максималних димензија, доставно/теретно и/или комунално ватрогасно возило) у зависности од планиране шеме кретања возила. За кретање путничких возила интерне саобраћајнице планирати са минималном ширином саобраћајне траке од 2.75м, а за теретна/ватрогасна возила 3,5м.

3. Уколико се поставља систем за контролу приступа парцели, мора бити постављен тако да се обавезно обезбеди предпростор на припадајућој парцели, тако да возило које чека приступ не омета ток саобраћаја на околној уличној мрежи. Интерни пут у делу у коме се врши контрола приступа улаза/излаза пројектовати са максималним подужним нагибом од 2.5%.
4. Уколико се пројектују колске рампе за приступ гаражи, пројектовати их иза тротоара, односно иза регулационе линије, са одређеним дозвољеним нагибом рампе (за путничка возила макисмалан нагиб 12% за отворене, 15% затворене/отворене грејане рампе, за теретна возила максималан нагиб 9%). Праве рампе за кретање путничких возила планирати са максималном ширином саобраћајне траке 2.75м. У кривинама пројектовати одговарајуће проширење саобраћајних трака (мин. ширина 3.5м) За приступ великим гаражама потребно је пројектовати две колске рампе са по две саобраћајне траке.
5. Простор на парцели намењен кретању возила дуж парцеле и маневрисању возила приликом уласка/изласка на паркинг месата, мора бити изграђен од подлоге прилагођене кретању возила и димензионисан према очекиваном саобраћајном оптерећењу. (асфалт/бетон)
6. Препорука је да се пројектују површине за кретање пешака у континуитету, минималне ширине од 1.5м повезане са тротоарима на околним улицама
7. За пословне објекте, од укупног броја потребних паркинг места обезбедити минимално 5% ПМ за инвалиде прописаних димензија (за управна ПМ 3.7м х 4.8м). У оквиру паркинг места за инвалиде не пројектовати никакве препреке. Паркинг места за инвалиде пројектовати са растер елементима.
8. Број места за смештај путничких аутомобила за нове капацитете, потребно је одредити према нормативу, минимум за:
    a. пословање 1ПМ на 60м2 Нето грађевинске површине административног или пословног простора
    b. комерцијални садржаји: 1ПМ на 50м2 нето продајног простора
9. Места за смештај возила (паркинг/гаражна места) и просторе за маневрисање приликом уласка/изласка на места за смештај, пројектовати на припадајућој парцели, изван површине јавног пута
10. Уколико се очекује кретање теретних и доставних возила, разрадити шему кретања доставних возила на парцели. Доставу планирати тако да не омета околну уличну мрежу.
11. Уколико је грађевиснка линија увучена у односу на регулациону линију, тај простор се може користити за паркирање, при чему маневарски простор мора бити на парцели, односно није дозвољено маневрисање преко јавне саобраћајне површине (тротоара)
12. Димензије паркинг места пројектовати у складу са важећим стандардом (SRPS U.S4.234 април 2020)

    Управна паркинг (гаражна места) (под углом од 90° пројектовати са димензијама не мањим од 2.5х5.0м, а простор за маневрисање пројектовати без икаквих препрека унутар истог са минималном ширимо од 5.0м (за паркирање са ходом уназад), односно 7.4м (за паркирање са ходом унапред).

    <u>Секретаријат за саобраћај је мишљења да је са становишта функционалности и искоришћења простора, за паркинг места пројектована под углом од 90°,</u>

могуће пројектовати ширину маневарског простора на парцели од 6.0м (без обзира на начин паркирања)

Подужна паркинг места (0°), пројектовати са димензијама не мањим од 2.5мх5.5м и простором за маневрисање минималне ширине 3.5м

Места за косо паркирање (под углом) пројектовати у складу са следећим димензијама датим у табели:

ТИП ВОЗИЛА	α	A	B	C	D
Путнички аутомобили	30°	3.7	2.5	6.3	2.7
	35°	4.0	2.5	6.9	2.7
	40°	4.2	2.5	7.5	2.7
	45°	4.4	2.5	8.0	2.7
	50°	4.6	2.5	8.5	3.1
	55°	4.7	2.5	8.9	3.2
	60°	4.8	2.5	9.3	3.8
	65°	4.9	2.5	9.6	4.5
	70°	5.0	2.5	9.8	5.2
	75°	5.0	2.5	10.0	5.8
	80°	5.0	2.5	10.0	6.4
	85°	5.0	2.5	10.0	7.0

При пројектовању подужних и косих места у гаражи, имати у виду да су иста димензионисана за паркирање у правцу кретања возила и да је неопходно пројектовати маневарски простор довољних димензија да возило може да се окрене за 180°, тако да возило изађе из гараже ходом унапред. Код подужних паркинг места, нарочито водити рачуна да на прво/последње место у низу возило може да уђе/изађе са паркинг места (паркирање ходом уназад).

Уколико се пројектују места опремељена електропуњачима, водити рачуна да димензије самих паркинг места морају бити пројектовану у складу са стандардом, а у складу са проспектом произвођача електро пуњача, уколико је потребно, пројектовати додатни простор потребан за смештај електро пуњача (који не сме бити у оквиру маневарског простора).

13. Паркинг места (пројектована под углом од 90° и простор за маневрисање путничких возила пројектовати са максималним нагибом до 5%, осим у зони паркинг места за особе са инвалидитетом које се морају пројектовати у хоризонталном положају, никад на уздужном нагибу. У зони паркинг места за оснобе са инвалидитетом дозвољен је само одливни попречни нагим од 2%.
14. Пешачке комуникације пројектовати у складу са *Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којим се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама* (Сл.Гласник РС 22/2015)
15. Места за смештај контејнера за евакуацију смећа пројектовати ван јавних саобраћајних површина према Одлуци о одржавању чистоће (Сл.лист града Београда 27/01, 11/05, 6/10- др одлука, 10/11 – др. Одлука, 42/12, 60/12, 31/13,

44/14, 79/15 и 19/17). приликом постављања контејнера водити рачуна о прегледности у зони прикључака на јавни пут.

(Услови Секретаријата за саобраћај IV-08 бр. 344.5-465/2022 од 16.09.2022)

3.2. Урбанистичко решење зелених и слободних површина

Услови за слободне и зелене површине:
минимални проценат слободних површина на парцели је 30% .
На парцели је потребно обезбедити:
• минимално 10% зелених површина на парцели, у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или етажа);
• очување постојеће озелењене површине и квалитетне вегетације на парцели;
• репрезентативне и школоване саднице високе дрвенасте вегетације (листопадна и четинарска), лисно декоративне и цветне форме листопадног и зимзеленог жбуња, сезонско цвеће и травнате површине;
• декоративан карактер зелених површина;
• 1-2% пада терена (застртих површина) чиме се омогућава нормална дренажа површинских вода ка околном порозном земљишту или кишној канализацији, за шта је неопходно обезбедити дренажне елементе (земљане риголе, риголе-каналете, канали);
• озелењавање равних кровова надземних објеката на минимално 30cm земљишног супстрата.

3.3. Урбанистичко решење комуналне инфраструктуре

3.3.1. Водовод

Према подацима ГИС-а постојећа водоводна мрежа је I висинске зоне београдског водоводног система и то :

- дистрибутивни цевоводи Ø150 од дуктилног лива обострано у Далматинској;
- Ø100мм цевовод од ливено-гвозденог материјала у улици Станоја Главаша (у делу улице између Далматинске и Цвијићеве).

Постојећа водоводна мрежа припада првој висинској зони водоводног система: Коте терена од 105.0мнм до 100.0мнм.

Са постојеће уличне мреже Ø100мм у улици Станоја Главаша могуће је остварити максимални пречник прикључака Ø80мм са максималном димензијом водомера Ø50, а са уличног цевовода Ø150мм у Далматинској улици могуће је остварити прикључак максималних димензија Ø100мм са максималним пречником водомера Ø80мм.

Урбанистичким пројектом приказати хидротехничко решење са детаљном разрадом катастарске парцеле 1690 КО Палилула, дефинисати начин и место прикључења планираног објекта, усаглашено са саобраћајним решењем – колским приступом (рампом), грађевинском линијом објекта, регулационом линијом парцеле, елементима уређења – степеништем, садницама. Прикључак димензионисати на основу хидрауличког прорачуна, а у складу са пп прописима са провером количине воде и евентуалним корекцијама.

За смештај водомера, превасходно предвидети водомерно окно, до на 1.5м од линије регулације улице. Урбанистичким пројектом обезбедити несметан приступ за одржавање и очитавање потрошње

(Услови ЈКП Београдски водовод и канализација, број А-6/2023 од 31.01.2023)

3.3.2. Канализација

Предметно подручје припада територији Централног градског канализационог система где је заступљен општи систем каналисања.

Испред предметне катастарске парцеле и у Далматинској улици и у улици Станоја Главаша постоји градска канализација ОК 250мм.

Планом детаљне регулације за блокове између улица Кнез Данилове, Владетине, Далматинске и Станоја Главаша ГО Палилула (Сл лист града Београда 111/18), којим је предвиђено да се након изградње главног одводника за употребљене воде Централног канализационог система Интерцептора, употребљене воде из колектора у Цвијићевој улици (ОБ 250/230цм), преко евакуационе цеви одведу до Интерцептора, а кишне воде преко поменутог колектора (ОБ 300/400цм) у Поенкаревој улици, одведу у Дунав. Минимални дозвољени пречник за општи систем каналисања износи Ø300мм, па је неопходно реконструисати све канале мањег пречника. Од пројектне документације ЈКП БВК располаже :

- Идејним пројектом секундарне канализације у постојећој регулацији улице Станоја Главаша (пројектант Anzor Egineering doo бр. Пројекта 2448, 2017 године) – пројектом канализације предвиђена је реконструкција секундарне канализационе мреже Улице Станоја Главаша и то:
    - Замена постојеће ОК Ø250 новом Ø300мм, на делу улице у граници ПДРа (у постојећој регулацији Улице Станоја Главаша иод Кнез данилове до Далматинске)
    - Замена постојеће ОК Ø250 новом Ø300-400мм, ван границе ПДРа (у постојећој регулацији улице Станоја Главаша у делу од Далматинске до Цвијићеве улице) са везом на постојећи општи колектор 70/120цм у Цвијићевој улици који је примарни реципијент отпадних вода са предметне локације

  Као и реконструкција секундарне канализационе мреже дела Далматинске улице, односно:
    - Замена постојеће ОК Ø250 новом ОК Ø300, док се постојећа деоница ОК Ø300 према улици Старине Новака задржава

У време израде наведеног документа није проверена исправност постојећих прикључака са надлежним реоном ЈКП БВК. Обзиром да је предвиђена изградња новог објекта, неопходно је предвидети нови прикључак и придржавати се постојећих стандарда и прописа.

Два постојећа прикључка на рачву у улици Станоја Главаша евидентирана су у подацима ЈКП БВК (Детаљни лист) и РГЗа.

Пројектом предвидети прописно блиндирање постојећих прикључака, уз надзор ЈКП БВК; погона Канализациона мрежа Београд 1. Пре почетка земљаних радова и у току извођења планираног објекта неопходно је преузети све одговарајуће мере техничке заштите, како не би дошло до продора ситнозрног материјала у градску канализациону мрежу. Трошкове евентуалне штете на канализационом мрежи сноси Инвеститор.

Урбанистичким пројектом предвидети нови прикључак, на постојећи или новопројектовани ревизиони силаз, на општој канализацији у Улици Станоја Главаша.

Приликом пројектовања канализационог прикључка придржавати се постојећих стандарда.

Потребан број прикључака димензионисати на основу хидрауличног прорачуна, у складу са капацитетом уличне канализације, с тим да пречник цеви не може бити мањи од Ø150, ни истог пречника као постојећи улични канал.

Прикључак објекта на канализациону мрежу предвидети директно на улични силаз (пад од 2%-6%) са каскадом од 60цм до 300цм у граничном ревизионом силазу.

Гранични ревизиони силаз пројектовати тако да буде приступачан за одржавање и лоциран до 1.5м од регулационе линије предметне парцеле.

При пројектовању водити рачуна да буде гравитационо одвођење отпадних вода са етажа на којима су превиђени санитарни чворови. Из подземних етажа, уколико се не могу гравитационо прикључити, предвидети препумпавање отпадних вода и њихово упуштање у интерну канализацију објекта, пре граничног ревизионог силаза.

Прикључење гаража, паркинга интерних саобраћајница и других објеката и површина које испуштају воде са садржајем уља, масти, бензина вршити преко таложника и сепаратора (одвајача) масти и уља, пре ГРС. Темепратура воде која се испушта у канализациону мрежу не сме прећи 40°C. За отпадне воде из топлотне подстанице пројектовати расхладну јаму.

Квалитет отпадних вода које се испуштају у градски канализациони систем мора да одговара Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја. Канализација узводно од граничног ревизионог силаза као и објекти на њој (сабирни шахтови за препумпавање, пумпе, таложници, сепаратори масти и уља, расхладна јама, резензија) нису део надлежности ЈКП БВК.
(Услови ЈКП Београдски водовод и канализација, број Д-6/2023 од 31.01.2023)

3.3.2. Електроинсталације

За потребе прикључења предметног објекта на дистрибутивни систем електричне енергије има капацитета у постојећој електроенергетској мрежи. Неопходно је предвидети и обезбедити коридор за изградњу подземног нисконапонског вода потребне дужине, типа и пресека (XPOO ASJ 3x150+70)mm2 од постојеће ТС 10/0,4 kV „ Цвијићева 78“ (рег. бр Б1930 до КПК на планираном објекту. За потребе прикључења два лифта , спринклера и хидроцила уградити посебну кпк. За потребе прикључења мерне групе уградити посебну КПК.

На погодном месту на делу фасаде објекта, а што је могуће ближе улазу у објекат обезбедити потребан простор за потребне КПК. Димензије КПК и потребног простора према Техничкој препоруци ЕПС-Дирекције за дистрибуцију електричне енергије бр. 13 ТП — 13 и додатку 2 ове Препоруке за КПК Ти п 3:КРК 3х250/150. КПК се монтира тако да горња ивица КПК буде на висини од 1-1,3m изнад стајалишта. Поклопац КПК треба да буде у равни зида, фасаде.На објекту ће бити укупно 3 кпк.

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

Приликом остављања простора за МРО узети у обзир и „браварске мере“ као и да се димензије ормана различитих произвођача могу разликовати од наведених и за неколло ст. Ширина ходника испред мерно разводног ормана мора да буде најмање 1 м. Растојање стајалишта од доње ивице МРО треба да износи 1,2 м за МРО са једним редом бројила, 0,6 т за МРО са два реда бројила и 0,3 т за МРО са три реда бројила. Врата мерно разводних ормана треба да имају могућност отварања до 135 *.

За накнадно повезивање дела ОММ предвидети уградњу PVC гибљивих црева или С А ПА ” црева уколико се не предвиде канали или регали за полагање и продоре каблова.

Од сабирнице за главно изједначавање потенцијала објекта до отвора за уградњу ОММ предвидети једножилни кабл одговарајућег типа и пресека (садржи ознаку -Y која указује да проводник има заштитну улогу) плаве боје.

Ближе услове за пројектовање и прикључење, као подлогу за израду пројекта за грађевинску дозволу (или пројекта за извођење), Огранак Електродистрибуција Београд центар ће прописати у редовном поступку у обједињеној процедури
(Услови Електродистрибуција Београд – центар, 80110, ЗН, Е-122-1/23 од 05.05.2023.)

3.3.3. Телекомуникационе инсталације

Постојеће стање тк објекта

Предметни стамбено пословни комплекс припада подручју АТЦ „Дунав“.
Постојећи ТК објекти који су оријентационо уцртани на ситуацији у надлежности су Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ ад.
Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих подземних тк објеката мреже електронских комуникација, ни до угрожавања нормалног функционисања телекомуникационог саобраћаја и мора увек бити обезбеђен адекватан приступ постојећим тк објектима ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција.
Грађевинске радове у непосредној близини постојећих подземних тк објеката вршити искључиво ручним путем без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите.
У случају евентуалног оштећења постојећих тк објеката или прекида тк саобраћаја услед извођења радова, инвеститор – извођач радова је дужан да Предузећу „Телеком Србија“ надокнади целокупну штету по свим основама

Услови за пројектовање и прикључење објекта на тк мрежу

Изградња унутрашњих ТК инсталација и опремање приступног простора је обавеза инвеститора осим у случају када се другачије дефинише Уговором између Инвеститора и Телекома, а према моделима о пословно техничкој сарадњи са инвеститорима.
Реализација GPON технологије у FTTH (Fiber to the Home) подразумева полагање приводног оптичког кабла и изградњу оптичке инсталације до сваке стамбене/пословне јединице.

1. Планирати простор за смештај телекомуникационе опреме Телекома на одговарајућем сувом и приступачном месту, по могућстбу у техничкој просторији уколико је пројектом предвиђена са засебним напајењем са ЕД преко ГРО, уземљењем и вентилацијом. По обезбеђивању простора, инвеститор је у обавези да исто писмено потврди Телекому и достави позицију простора у објекту. Простор/техничка просторија треба.

- да се налази у приземљу или првом подземном нивоу
- да је лако приступачна како за особље тако и за увод каблова
- кроз поменути простор не смеју да пролазе топловодне, канализационе и водоводне инсталације
- у просору предвиђеном за смештај тк опреме урадити оптички дистрибутивни ормар (ODO)
- у оптичком дистрибутивном ормару обезбедити завршавање унутрашњих тк инсталација објекта

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

Израду успонског оптичког развода предвидети кабловима који по капацитету решавају једну или више етажа. Кабл мора бити заштићен увлачењем у савитљиву ребрасту и негориву PVC цев или каналице. Инсталацију до корисника планирати оптичким кабловима са мономодним влакнима по ITU-T+G.652.D стандарду или G.657.A у затвореном, са омотачем од LSZH материјала (Low Smoke Zero Halogen). Овај кабл дсе терминира у за то предвиђеном оптичком разделнику (ODF или ОДО ормару) где је унутрашње завршавање унутрашњих тк инсталација објекта.

За пружање сервиса Телекома до сваке стамбене јединице потребно је обезбедити једно оптичко влакно, а до сваке пословне јединице потребно је обезбедити 4 оптичка влакна. Приликом полагања кабла водити рачуна о минималном пречнику савијања и обавезно предвидети резерву кабла (у броју влакана и дужини) на свакој етажи, као и на месту увода. На страни корисника, у стамбеној/пословној јединици инсталационе оптичке каблове завршити SC/APC конекторима у одговарајућој корисничкој завршној оптичкој кутији на SC/APC адаптеру. Предвидети резерве кабла на оба краја.

Важна препорука Телекома при изради унутрашњих инсталација и при опремању просторија прикључним местима:

- сваку просторију треба опремити минимално са једним прикључним местом и једним потенцијалним прикључним местом у виду инсталационе кутије

повезане на примарни разделни простор преко инсталационе цеви (за будући довод оптичког кабла и повезивање са опремом корисника која ај дизајнирана за прикључивање непосредно преко оптичког интерфејса)

- просторије ширине/дужине 3.7м и више опремити са додатним прикључним местом унутар највише 3.7м непрекинутог зида просторије.
- Позициеј даљих прикључака одређују се тако да се удаљеност од било које тачке на периметру просторије до прикључка у тој просторији мерено уздуж периметра уз под не премашује 7.6м
- Препоручује се да се обезебеди по један телекомуникациони прикључак и у другим просторијама (кухиња, претсобље тј улазни ходник, гаража рразне помоћне просторије
- У грађевинским структурама за повремено становање које се користе у оквиру делатности повезаних са изнајмљивањем некретнина (апартмани, хотелске собе) треба обезбедити минимално једно прикључно место унутар предметне структуре.

2. Унутар просторија стамбено/пословне јединице планирати F/UTP каблове одговарајућих капацитета у односу на предвиђене потребе корисника. Кабл мора бити заштићен увлачењем у савитљиву (ребрасту) негориву PVC цев. Каблирање унутар стамбене/пословне јединице реализовати F/UTP кабловима категорије минимум 5е и завршити их на одговарајућем patch панелу. Водити рачуна да маскимална дужина ових каблова од утичница у просторијама корисника до patch панела не пређе 90м.
   Предвидети смештање patch панела и ЗОКа на једном емсту у ММК (мултимедијална кутија9. Локација ММК се одређује техничким решењем инсталација унутар стамбене/пословне јединице и препорука је да се ММК монтира близу улаза у стамбену/пословну јединицу. Примењена ММК мора да има следеће карактеристике:

- Кутија мора да омогући увод и завршетак до десет F/UTP каблова и да буде израђена од материјала који ће омогућити неометано простирање радио таласа (WiFi)
- Кутија мора да поседује минимално осам места за инсталацију RJ45 конектора, минимум категорије 5е
- У оквиру кутије мора да постоји довољно места за инсталацију активне опреме (ONT) Телекома и ЗОКа
- Унутар ММК неопходно је обезбедити радни напон од 220V, преко одговарајуће утичнице и засебног аутоматског осигурача од 16А са разводне табле у стамбеној/пословној јединици
- Минимална димензија кутије је 400мм х 300мм х 200мм (ВхШхД)

У вертикалном разводу потребно је обезбедит резервну инсталациону цев минимум Ø32мм

3. Уградити вертикалну PVC цев 1 х Ø50мм од предвиђене техничке просторије односно од ормара ТК концентрације (ОДО) ормара до подрума објекта.
   За потребе полагања приводног ТК кабла потребно ај обезбедити приступ планираном објекту путем приводне тк канализације.

На граници предметног плаца и тротоара испред предметног објекта, у простору између грађевинске и регулационе линије, изгардити прикључно ТК окно R унутрашњих димензија 0.6x0.6x0.9м (дужина x ширина x висина тј дубина) како је оријентационо приказано на ситуацији. Прецизну позицију условљеног ТК окна R одредити у сарадњи са надзорним органом а у зависности од позиције осталих подземних инсталација комуналне инфраструктуре, при чему је неопходно водити рачуна да се условљено тк окно не налази на улазу у подземну гаражу, у површини паркинга или локалне саобраћајнице. Обавезно је обезбеђење поклопца условљеног тк окна уградњом типске атестиране механичке заштите.

Од условљеног ТК окна R положити ТК канализацију – приводну тк цев капацитета 1xPVC Ø110мм до подрума објекта. Условљену тк канализације полагати кроз слободне површине, водећи рачуна о прописаном растојању од других комуналних објеката. Приликом полагања PVC цеви водити рачуна о углу савијања цеви, за цеви Ø110мм полупречник кривине треба да износи R=5м ради несметаног полагања кабла. Место савијања цеви не сме се затрпавати док надзорни орган не констатује да је кривина прописно изведена. Од места уласка цеви тк канализације у објекат, обезбедити пролаз каблова по кабловском регалу или техничким каналом кроз подземну етажу до места где је потребно монтирати опрему и на коме се налази завршна концентрација инсталација, односно до оптичког дистрибутивног ормара. Уколико је увод у објекат обезбеђен само на једном месту и објекат има више техничких улаза, вертикала, обезбедити пролаз каблова по кабловском регалу или техничким каналом од увода у објекат до сваке завршне концентрације инсталација, свих вертикала у објекту.

За сву уграђену опрему потребно је прибавити атест. Проверу квалитета уграђене опреме и изведених радова извршиће Комисија за контролу квалитета коју формира Телеком.

Општи услови

Постојећи ТК капацитети не смеју бити угрожени изградњом предметног објекта и изградњом објеката инфраструктуре за предметни објекат. Свака евентуална штета по овим основама иде на тетет инвеститора.

Грађевинским радовима се не сме довести у питање функционисање ТК саобраћаја, као и приступ ТК објектима ради редовног одржавања или евентуалних интервенција.

1. Пројекат израде ТК инсталације и приводне ТК канализације урадити у складу са Законом о планирању и изградњи, Законом о електронским комуникацијама, Правилнику о тех. и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре ЕКМ у зградама, упутствима, стандардима и прописима о изради техничке документације и доставити на сагласност Предузећу Телеком Србија. Уколико се ови пројекти раде одвојено сваки пројекат треба да садржи потврду пројектаната да је извршено међусобно усаглашавање.
2. Планиране трасе комуналних инсталација морају бити постављене на прописаном одстојању у односу на трасе планираних ТК објеката. У складу са важећим правилником унутар заштитног појаса није дозвољена изградња инфраструктурних инсталација других комуналних предузећа изнад и испод планиране кабловске ТК канализације, осим на местима укрштања.

3. Уколико у току важења ових услова настану промене које се односе на пројектовање и изградњу предметног објекта и приводне ТК канализације у обавези је захтев за новим условима
4. Важност издатих услова је годину дана од дана издавања.
5. Дати услови и сагласност односе се само на израду ТК канализације и приводне ТК канализације, без повезивања на ТК мрежу.

(Услови Телеком 16540/2-2023/2-2022 од 13.02.2023.)

3.3.5. Евакуација комуналног отпада

За евакуацију комуналног отпада из предметног објекта, Инвеститор је у обавези да набави три метална контејнера запремине 1100 литара и габарита димензије 1.37x 1.20x1.45 и одреди место за њихово постављање ван јавних саобраћајних површина, према Одлуци о управљању комуналним, инертним и неопасним отпадом. (Сл. лист града Београда 71/19, 78/19 и 26/21)

За смештај контејнера може се избетонирати плато или изградити ниша (ограђена зеленом-живом оградом, како би се формирала физичка и визуелна баријера ка прозорима у приземљу, у оквиру граница парцеле, између регулационе и грађевинске линије, са десне старне колског приступа -1, посматрано из улице Станоја Главаша. До локације судова за смеће неопходно је обезбедити директан и неометан приступ за раднике ЈКП Градска чистоћа при чему се мора водити рачуна о подлози по којој ће бити ручно гурани. Поменути простор мора бити раван, без степеника и на том путу не смеју бити паркирана возила која могу ометати процес пражњења.

У контејнере треба одлагати само отпад састава као кућно смеће, док се за депоновање осталих врста отпада који не припадају поменутој групацији морају набаити специјални судови.

Тачан број и локацију судова за смеће треба приказати у пројектној документацији, а при техничком пријему неопходно је присусутво стручне екипе ЈКП Градска чистопћа која ће утврдити да ли су услови испоштовани на терену, како би новоизграђен објекат био укључен у оперативни план за одношење смећа.

(*Услови ЈКП "Градска чистоћа" Београд бр. 334/2, 18.10.2023.год.)*

4.0. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ

4.1. Услови и мере заштите животне средине

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

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

- Пројектну документацију ускладити са степеном сеизмичности терена;
- Предвидети да се градилиште огради класичним металним таблама како би се смањило разношење прашине током извођења земљаних радова радова;
- Електро инсталације и другу електро опрему на деловима где постоји опасност од настанка пожара пројектовати у "С", а на деловима где постоји опасност од експлозије у "Ех" изведби;

- Пројектом противпожарне заштите предвидети уређаје за даљинску сигнализацију настанка пожара и одговарајућу опрему и уређаје за гашење иницијалних пожара;
- Предвидети одлагање чврстог отпада, који нема карактер опасног отпада, у контејнере лоциране у непосредном окружењу
- Обезбедити ефикасно одвођење атмосферских и дренажних вода са свих површина разматране локације како би се онемогућило њихово неконтролисано разливање по околном терену;
- Обезбедити инфраструктурну опремљеност локације, посебно ону која се односи водоснабдевање и евакуацију отпадних вода прикључењем на водоводну канализацину мрежу;
- Неопходно је раздвојити атмосферске и друге отпадне воде;
- Бетонирати или асфалтирати све манипулативне површине, а зелене површине плански уредити.

4.2. Урбанистичке мере заштите од елементарних непогода

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

4.3. Урбанистичке мере заштите од пожара и експлозија

МУП-Сектор за ванредне ситуације у Београду је у условима навео да треба имплементирати:

1) Изворишта снабдевања водом и капацитет градске водоводне мреже који обезбеђују довољно количине воде за гашење пожара;
2) Удаљеност између зона предвиђених за стамбене и објекте јавне намене и зона предвиђених за индустријске објекте и објекте специјалне намене;
3) Приступне путеве и пролазе за ватрогасна возила до објекта;
4) Безбедносне појасеве између објеката којима се спречава ширење пожара и експлозије, сигурносне удаљености између објеката или њихово пожарно одвајање;
5) Могућности евакуације и спасавања људи.

За испуњење наведених захтева потребно је поштовати одредбе Закона о заштити од пожара (Сл. Гласник РС бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 – др. Закони) и правилника и стандарда који ближе регулишу изградњу објеката којима се морају обезбедити основни захтеви заштите од пожара тако да се у случају пожара:

1. Очува носивост конструкције током одређеног времена
2. Спречи ширење ватре и дима унутар објекта
3. Спречи ширење ватре на суседне објекте
4. Омогући сигурна и безбедна евакуација људи, односно њихово спасавање.

(*Услови МУП Секшор за ванредне сишуације у Беоīраду број 09.7 217-123 од 01.03.2023)*

4.4.Инжењерско геолошки услови

Морфолошке и хидролошке одлике терена

Терен на коме се налази предметна локација у морфолошком погледу представља део падине благог нагиба 2-5° која се на потезу Булевара краља Александра – Теразије спушта у смеру североистока ка Цвијићевој улици (некадашњем Булбудерском потоку), односно ка Дунаву.

Апсолутне коте терена ширег простора предметне локације су од 100.00мнв до 120.00мнв. На предметној локацији која је на углу две саобраћајнице различите су коте терена. Ка Далматинској улици су коте око 105.00мнв, док су ка улици Станоја Главаша коте терена око 101.0мнв.

У садашњим условима у широј зони микролокације нема површинских токова.

Атмосферске воде највећим делом прима канализациона мрежа, а незнатни део отиче или се процеђује низ падину ка Цвијићевој улици.

Геолошки састав терена

Основну геолошку грађу терена чине неогени седименти који су прекривени наслагама квартара

Неогени седименти су представљени лапоровитим глинама и лапорима панона. Седименти панона се у широј зони налазе на дубини од око 15-18.0м. Квартарне наслаге су представљене лесоидима, терасним и делувијално пролувијаним седиментима.

Хидрогеолошке карактеристике терена

Читав терен је представљен рецентним творевинама и квартарним наслагама који представљају основни регулатор подирања воде ка подини. Различити степен заглињености ових наслага условио је и њихов променљиви степен водопропустљивости, тако да је ниво подземне воде у овим наслагама везан за контакт средина са различитом водопропусности.

Лесоиди су лако оцедљиви и вода се код њих филтрира и брзо допире до терасних и делувијално-пролувијалних седимената. Издан се и њима не формира.

Терасни седименти представљају у хидрогеолошком смислу теже оцедљиве средине од лесоида, али су и то водопропусне средине. У њима је могуће формирање издана.

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

Стабилност терена

Општи је закључак да је терен у природним условима и условима садашње изграђености стабилан, али сва већа засецања терена морају бити обезбеђена адекватним заштитним мерама.

Објекти високоградње се могу фундирати плитко и дубоко. За објекте малог специфичног оптерећења препоручује се варијанта плитког фундирања (тракасти темељи или темељне плоче), док за објекте великог специфичног оптерећења (слотери, куле) препоручује сае варијанта дубоког фундирања (шипови ослоњени у лапорима). Темељење објекта у лесоидима треба прилагодити њиховим својствима. Обзиром на накнадна провлаживања неопходно је начин и дубину фундирања сваког новопројектованог објекта прилагодити његовој структурној чврстоћи уз искоришћење дозвољеног оптерећења до 150 KN/m2. Објекти без или са једном подземном етажом

налазили би се изнад нивоа подземне воде, а за објекте који би имали две или више подземних етажа неопходна је одговарајућа заштита од подземних вода. Дубине преко 1.5м обавезно штитити адекватним заштитним конструкцијама.

Сеизмичност терена

- Степен сеизмичког интензитета i- 8° MKS
- Коефицијент сеизмичности кs= 0.05

5.0 СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

Овај Урбанистички пројекат је урађен у складу са чланом 60 - 63 Закона о планирању и изградњи ("Сл. Гласник РС бр.72/09, 81/09, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 54/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14,83/18, 31/2019, 37/2019-и др.закон, 9/20, 52/2021 и др. Закон 62/23), и представља основ за издавање локацијских услова у складу са чланом 53 овог закона.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

_____