

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ  
ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА  
СПРАТНОСТИ 3По+П+8+Пс  
НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ ГП1  
КОЈА СЕ ФОРМИРА ОД  
КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА БР. 1222/43 И 1222/44  
КО НОВИ БЕОГРАД  
У БУЛЕВАРУ МИЛУТИНА МИЛАНКОВИЋА  
У БЛОКУ 40 НА НОВОМ БЕОГРАДУ**



YUGO BIRO, Београд

---

Београд,  
октобар 2023. године

ИНВЕСТИТОР: РАСКО ПЛЕСКОЊИЋ  
Билећка 30/9, Београд

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: „YUGO biro", Београд

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ: „AB PLUS ARCHITECTS"  
Београд

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Љубомир Бошковић, дипл. инж. арх.

ДИРЕКТОР: Љубомир Бошковић, дипл. инж. арх.

Београд  
октобар 2023. године

**А. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

**1.0 ОПШТИ ДЕО**

- 1.1. Увод
- 1.2. Повод и циљ
- 1.3. Правни основ
- 1.4. Плански основ
- 1.5. Положај и границе локације

**2.0 ОПИС РЕШЕЊА ПРОЈЕКТА**

- 2.1. Правила за формирање грађевинске парцеле
- 2.2. Карактеристике, стандард и параметри из планске документације
- 2.3. Положај објекта на парцели
- 2.4. Инжењерско геолошки услови
- 2.5. Саобраћајне површине
- 2.6. Комунална инфраструктура
  - 2.6.1. Водовод
  - 2.6.2. Канализација
  - 2.6.3. Електроенергетска мрежа
  - 2.6.4. Телекомуникациона мрежа
  - 2.6.5. Грејање објекта
- 2.6. Зелене површине
- 2.7. Заштита животне средине
- 2.8. Заштита непокретних културних добара
- 2.9. Евакуација отпадака
- 2.10. Заштита од елементарних непогода и обезбеђење потреба НО
- 2.11. Идејно решење
- 2.12. Смернице за спровођење

**Б. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ**

- |      |  |                    |
|------|--|--------------------|
| Б.1. | Шира ситуација   | размера:<br>1/2500 |
| Б.2. | Предлог решења препарцелације са зоном грађења         | 1/500              |
| Б.3. | Регулационо и нивелационо решење са основоном приземља | 1/500              |
| Б.4. | Регулационо и нивелационо решење са основоном крова    | 1/500              |
| Б.5. | Синхрон план   | 1/500              |

**Ц. ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА**

- Ц.1. Текстуални део
- Ц.2. Графички прилози

**Д. ДОКУМЕНТАЦИЈА**

- Копија катастарског плана број 953-225-10920/2023 од 13.03.2023. године
- Катастарски топографско план
- Копија катастарског плана водова 956-301-23873/2022 од 13.10.2022. год,
- Информација о локацији број 350.1-6974/2021 од 30.11.2021. године
- Услови ЈКП
- Сагласност Секретаријата за саобраћај број IV-08 бр. 344.6-177/2022 од 17.01.2023. године

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ  
ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА  
СПРАТНОСТИ ЗПо+П+8+Пс  
НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ ГП1  
КОЈА СЕ ФОРМИРА ОД  
КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА БР. 1222/43 И 1222/44  
КО НОВИ БЕОГРАД  
У БУЛЕВАРУ МИЛУТИНА МИЛАНКОВИЋА  
У БЛОКУ 40 НА НОВОМ БЕОГРАДУ**

## **1. ОПШТИ ДЕО**

### **1.1. УВОД**

Изради урбанистичког пројекта за израдњу пословног објекта на грађевинској парцели ГП1 која се формира од катастарских парцела бр. 1222/43 и 1222/44 Ко Нови Београд у Булевару Милтина Миланковића у блоку 40 на Новом Београду приступа се на захтев инвеститора Раска Плескоњића и Београда, Билећка 30/9, у циљу урбанистичке разраде локације условљене правилима за спровођење Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX) ("Службени лист града Београда", бр. 20/2016, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23 и 66/23).

На почетку израде пројекта носиоцу израде је достављена следећа документација:

- Копија катастарског плана број 953-225-10920/2023 од 13.03.2023. године
- Катастарски топографско план
- Копија катастарског плана водова 956-301-23873/2022 од 13.10.2022. год,
- Информација о локацији број 350.1-6974/2021 од 30.11.2021. године
- Услови ЈКП „Београдски водовод и канализација“ број Ј/1133 од 14.12.2022. године
- Услови ЈКП „Београдски водовод и канализација“ број М/442 од 05.12.2022. године
- Услови Електродистрибуције Београд број 18/91, 6062/22 од 21.12.2022. године
- Услови Телеком Србија број 469005/2-2022 од 06.12.2022. године
- Услови ЈКП „Градска чистоћа“ број 15968/2 од 23.11.2022. године
- Сагласност Секретаријата за саобраћај број IV-08 бр. 344.6-177/2022 од 17.01.2023. године

Наведена документација налази се у прилогу и саставни је део пројекта.

### **1.2. ПОВОД И ЦИЉ**

Повод за израду урбанистичког пројекат садржан је у одредници Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX) ("Службени лист града Београда", бр. 20/2016, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23 и 66/23) којом је за површине у којима се налази предметна парцела дефинисано спровођење непосредном применом правила грађења израдом урбанистичког пројекта .

Циљ израде урбанистичког пројекта је урбанистичка раузрада локације уз дефинисање начина прикључења на комуналну инфраструктуру.

### 1.3. ПРАВНИ ОСНОВ

Правни основ за израду урбанистичког пројекта заснива се на одредбама:

- Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 72/09, 81/09, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23), посебно члан 60-64,
- Правилнику о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. Гласник РС" број 32/19)

Циљ израде пројекта је урбанистичко-архитектонска разрада локације. Потврђивање урбанистичког пројекта представља основ за издавање локацијских услова према одредбама члана 53, Закона о планирању и изградњи.

### 1.4. ПЛАНСКИ ОСНОВ

На простор у обухвату овог пројекта примењује се План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX) ("Службени лист града Београда", бр. 20/2016, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23 и 66/23). Према наведеном планском документу, катастарске парцеле бр. 1222/43 и 1222/44 Ко Нови Београд налазе се у зони мешовитих градских центара у зони више спратности М4. Планирано је директно спровођење поменутог Плана израдом урбанистичког пројекта према правилима за зону 9.М4.1.

Сходно одредбама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 72/09, 81/09, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20 и 52/21), урбанистички пројекат се израђује у складу са урбанистичким планом.

### 1.5. ПОЛОЖАЈ И ГРАНИЦЕ ЛОКАЦИЈЕ

Предметна катастарска парцела налази се на Новом Београду, у блоку 40, са јужне стране улице Булевар Милутина Миланковића између поменуте улице и истоимене сервисне саобраћајнице.

### 1.6. ОБУХВАТ ПРОЈЕКТА

Пројекат обухвата целе катастарске парцеле бр. 1222/43 и 1222/44 Ко Нови Београд укупне површине око 2946m<sup>2</sup>.

## 2.0 ОПИС РЕШЕЊА ПРОЈЕКТА

### 2.1. ПРАВИЛА ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Овим урбанистичким пројектом предлаже се обједињавање катастарских парцела бр. 1222/43 и 1222/44 Ко Нови Београд и формирање једне грађевинске парцеле означене као ГП1

У складу са наведним ставом, овим пројектом се обрађује:

ГП1 површине око 2946 m<sup>2</sup>, намењена мешовитим градским центрима коју чини:

Ко Нови Београд

целе к.п 1222/43 и 1222/44.

Граница предложене грађевинске парцеле ГП1 приказана је у свим графичким прилозима, посебно у прилогу Б.2. “Обухват пројекта са зоном грађења”.

## 2.2. КАРАКТЕРИСТИКЕ, СТАНДАРДИ И ПАРАМЕТРИ ИЗ ПЛАНА

Према Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX) ("Службени лист града Београда", бр. 20/2016, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23 и 66/23) простор у обухвату овог пројекта налазе се у зони мешовитих градских центара у зони више спратности М4 за коју је планирано директно спровођење изградом урбанистичког пројекта према правилима за зону 9.М4.1.

Поменути Планом дефинисана су правила грађења дата у Табели.

	<b>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ МЕШОВИТОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТАР У ЗОНИ ВИШЕ СПРАТНОСТИ 9.М4.1</b>
<b>основна намена површина</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>мешовити градски центри</b></li><li>• мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу становање : пословање 0 - 80% : 20% - 100%</li><li>• у приземљу планираних објекта обавезни су комерцијални садржаји</li></ul>
<b>компатибилност намене</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• са мешовитим градским центрима су компатибилне наменеу складу са Табелом „Компатибилност намена“ у поглављу 5. Планирана намена површина, тачка 5.1.</li><li>• на парцели се може градити и само вишеспратна колективна гаража</li><li>• компатибилна намена може бити заступљена до 80%, осим површина јавне намене, које могу бити и до 100%</li><li>• општа правила и параметри за све намене у зони су исти</li></ul>
<b>број објеката на парцели</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• на свакој грађевинској парцели гради се један објекат.</li><li>• на парцели се може градити и више објеката у оквиру дозвољених параметара и поштујући правила за растојања између објеката.</li><li>• није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре.</li></ul>
<b>услови за формирање грађевинске парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела која испуњава услове дефинисане општим правилима парцелације и препарцелације дефинисаним у поглављу 2.1 Правила за уређење простора</li><li>• нова грађевинска парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 20.0m и минималну површину 1000m<sup>2</sup></li><li>• обавезан је непосредан приступ парцеле јавној саобраћајној површини</li></ul>
<b>индекс заузетости парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• максимални индекс заузетости на парцели је „3“= 50%</li></ul>
<b>висина објекта</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• висина венца објекта је до 32.0m, а максимална висина слемена објекта је 37.0m, што дефинише оријентациону планирану спратност П+8+Пс.</li></ul>
<b>изградња нових објеката и положај објекта на парцели</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама. Није обавезно постављање објекта или делова објекта на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и према бочним и задњом граници парцеле.</li><li>• објекат, према положају на парцели је једнострано узидан или слободностојећи (уколико је ширина фронта парцеле већа или једнако 20.0 m).</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• положај уобјекта у односу на регулациону линију се одређује детаљном разрадом простора Урбанистичким пројектом у зависности од претежне грађевинске линије блока</li> <li>• грађевинском линијом у урбанистичким пројектима обрзбедити заштитни појас инфраструктурних коридора и дефинисати га као јавно коришћење без могућности изградње објекта.</li> <li>• грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са границама парцеле, а максимално до 85% површине парцеле</li> </ul>
<b>растојање од граница парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• У овој зони меродавно је растојање између објекта, а минимално растојање објекта од граница парцеле (бочне и задња) се одређује кроз детаљну разраду простора Урбанистичким пројектом.</li> </ul>
<b>растојање објекта од суседних објеката</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Минимално растојање објекта са отворима помоћних и пословних просторија на фасади, (парапет отвора 1.6m ) од суседног објекта у овој зони је 1/2 висине вишег објекта.</li> <li>• Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од суседног објекта у овој зони је цела висина вишег објекта.</li> </ul>
<b>кота приземља</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• за објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0.2m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте</li> <li>• уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је максимално 1.6m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.</li> </ul>
<b>правила и услови за интервенције на постојећим објектима</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати или доградити у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења, уколико положај објекта према регулационој линији задовољава услов дефинисан општим правилима</li> <li>• постојећи објекти на парцели чији је индекс заузетости већи од дозвољеног и/или није у складу са прописаним правилима о растојањима од граница парцела и суседних објеката, не могу се дограђивати, већ је дозвољена само реконструкција, уколико је у складу са осталим планираним параметрима, а ако се такав објекат уклања и замењује другим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони.</li> </ul>
<b>услови за слободне и зелене површине</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• минимални проценат слободних површина на парцели је 40% .</li> <li>• На парцели је потребно обезбедити: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ минимално 15% зелених површина на парцели, у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или етажа);</li> <li>▪ очување постојеће озелењене површине и квалитетне вегетације на парцели;</li> <li>▪ репрезентативне и школоване саднице високе дрвенасте вегетације (листопадна и четинарска), лисно декоративне и цветне форме листопадног и зимзеленог жбуња, сезонско цвеће и травнате површине;</li> <li>▪ декоративан карактер зелених површина;</li> <li>▪ 1-2% пада терена (застртих површина) чиме се омогућава нормална дренажа површинских вода ка околном порозном земљишту или кишној канализацији, за шта је</li> </ul> </li> </ul>

	<p>неопходно обезбедити дренажне елементе (земљане риголе, риголе-каналете, канали);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>озелењавање равних кровова надземних објеката на минимално 30cm земљишног супстрата;</li> </ul>
<b>решење паркирања</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.1 Правила грађења саобраћајне мреже: <ul style="list-style-type: none"> <li>1,1 ПМ по стану</li> <li>1 пм на 50m<sup>2</sup> продајног простора трговинских садржаја</li> <li>1 ПМ на 60 m<sup>2</sup> НГП административног или пословног простора</li> <li>1 ПМ на 2 постављена стола са 4 столице угоститељског објекта</li> <li>1 ПМ на 2-10 кревета хотела у зависности од категорије</li> <li>1 ПМ на 50 m<sup>2</sup> корисног простора пословних јединица или 1 ПМ по пословној јединици за случај кад је корисна површина пословне јединице мања од 50 m<sup>2</sup>,</li> </ul> </li> <li>максимална заузетост подземном гаражом је 85% површине парцеле</li> <li>уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена</li> </ul>
<b>правила за изградњу гараже</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>гараже за смештај аутомобила се могу градити и као самостални објекти на парцели, као подземно надземне гараже, према истим правилима за растојање између објеката, као за пословно-стамбени објекат. У оквиру дозвољене висине венца може се остварити више етажа гараже у односу на пословно-стамбени објекат. У зависности од капацитета гараже неопходно је испунити све саобраћајне и противпожарне прописе, као и прописе који се односе на заштиту животне средине.</li> <li>у приземљу гараже према улици обавезно је изградити пословни простор, односно локале, како би се обезбедио континуитет садржаја дуж тротоара.</li> </ul>
<b>архитектонско обликовање</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>објекте пројектовати у духу савремене архитектуре,</li> <li>приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објеката. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију.</li> <li>последња етажа се мора извести као повучени спрат.</li> <li>повучени спрат се повлачи минимално 1.5m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем.</li> <li>кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен</li> </ul>
<b>услови за ограђивање парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>није дозвољено ограђивање парцеле, осим ниском зеленом оградом</li> </ul>
<b>минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>нови објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије</li> </ul>
<b>инжењерскогеолошки услови</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Надзиђивање постојећих објеката је могуће ако се истраживањима утврди да је исти фундиран на одговарајући</li> </ul>



	<p>начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објекат. Доградња постојећих објеката захтева правилан избор дубине и начина темељења. Постојеће објекте, односно њихове темеље штитити адекватним геотехничким мерама,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• део ове зоне на Новом Београду изграђује хетерогени насип дебљине до 5,0 на површини терена и деформабилност приповршинске зоне алувијалног наноса која прихвата највећи део додатних напона од пројектованог објекта условљавају начин фундирања објекта.</li> <li>• Висок ниво подземне воде условљава заштиту укопаних делова објекта испод коте 74 мнв.</li> <li>• у делу зоне који се налази на лесном платоу, код новопроектованих објеката је могуће, чак је и повољније што дубље фундирање,</li> <li>• Пожељно је темеље пројектовати на јединственој коти у габариту објекта, без каскада</li> <li>• Лесне наслаге се могу сматрати повољном средином за директно фундирање само у условима када је пројектован у границама дозвољеног оптерећења.</li> <li>• За сваку интервенцију или изградњу новог објекта у даљој фази пројектовања урадити геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Службени гласник РС бр. 101/15, 95/18, 40/21 – др. закон) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања (Службени гласник РС бр. 51/96 и 45/19).</li> </ul>
--	--

- Информација о локацији број 350.1-6974/2021 од 30.11.2021. године

У складу са правилима наведеног урбанистичког плана овим пројектом остварени су следећи урбанистички параметри:

**Табела : Планирани и остварени урбанистички параметри**

Урбанистички показатељи	Планирано ПГР	Остварено ИДР
Површина парцеле	1000 m <sup>2</sup>	2946 m <sup>2</sup>
Ширина фронта	20,0 m	40,2 m
Број објеката на парцели	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1</li> <li>• на парцели се може градити и више објеката у оквиру дозвољених параметара и поштујући правила за растојања између објеката.</li> </ul>	1
Спратност објекта	Оријентационо П+8+Пс	3По+П+8+Пс
Положај објекта	Слободно стојећи или једнострано узидан	Слободностојећи
Намена објекта	Становање 0-80% са пословањем 20-100%	Пословање 100%
Индекс заузетости	макс. 50% (2946 m <sup>2</sup> ×0,5 = 1473 m <sup>2</sup> )	49,99% (1472,93 m <sup>2</sup> )
Степен заузетости подземних етажа	макс. 85% (2946 m <sup>2</sup> ×0,85=2504,10m <sup>2</sup> )	2230,45m <sup>2</sup> = 75,71 %
Слободне и зелене површине	мин. 40% (слободне) (2946 m <sup>2</sup> ×0,4=1178,4 m <sup>2</sup> )	50,01% (1473,07 m <sup>2</sup> )

	у директном контакту са тлом мин. 15% ( $2946 \text{ m}^2 \times 0,15 = 441,9 \text{ m}^2$ )	<b>15%</b> <b>(441,9 m<sup>2</sup>)</b>
Кота приземља	<ul style="list-style-type: none"> <li>за објекте, који у приземљу имају нестамбену намену кота приземља је максимално 0.2m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте</li> <li>уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је максимално 1.6m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.</li> </ul>	<b>+0.10 m од нулте коте (75.00 мнв)</b>
Број пословних јединица	-	<b>19 Пословних просторија - канцеларија</b> <b>20 Магацина</b>
Висина венца и слемена	максимална висина венца 32,0 m Максимална висина слемена 37,0 m	<b>31,9 m венац (106.90 мнв)</b>  <b>34,10 m слеме (109,10 мнв)</b>
Удаљење од регулационе линије	у складу са претежном регулацијом блока	<b>9,0 m од регулационе линије</b>
Растојање од бочне и задње границе парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>0 m (за узидан део објекта)</li> <li>Одређује се кроз израду УП</li> </ul>	- <b>8,4 m од кп 1222/6</b> <b>3,4 m од кп 1222/4</b> <b>12,1 m од кп 1222/42</b>
Растојање од суседног објекта	<ul style="list-style-type: none"> <li>0 m (за узидан део објекта)</li> <li>са отворима помоћних и пословних просторија на фасади, (парамет отвора 1.6m ) од суседног објекта у овој зони је 1/2 висине вишег објекта.</li> </ul>	- <b>10,95 – 18,5 m од објекта на кп 1222/6</b> <b>10,95 – 18,5 m од објекта на кп 1222/4</b> <b>18,5 m од објекта на кп 1222/42</b>
Архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> <li>последња етажа се мора планирати као повучен спрат,</li> <li>Повучен спрат је минимално повучен за 1,5 m од основног габарита, према јавној површини. Кров изнад повученог спрата је плитак коси кров (до 15 степени).</li> <li>кров се може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен</li> </ul>	<b>Последња етажа је повучен спрат.</b> <b>Повлачење последње етаже износи 1,5 m од уличне и задње фасаде.</b> <b>Од шестог спрата објекат се обострано сужава повлачењем фасадног платна</b> <b>Кров је раван, са свим припадајућим слојевима сакривен иза атике.</b>
Услови за оградавање парцеле	Није дозвољено оградавање	<b>Не оградаује се</b>
Евакуација отпада	У 10 контејнера у оквиру парцеле. (према Условима ЈКП Градска чистоћа)	<b>У 10 контејнера запремине 1100 литара смештених на платоу у оквиру пацеле, уз регулацију улице</b>
Подземна гаража	Макимално 85% пов. парцеле Део изван габарита објекта има коту горње плоче усклађену са	<b>Три нивоа (По3, По2 и По1)</b> <b>2230,45m<sup>2</sup> = 75,71 %</b> <b>Део ван габарита има коту усклађену са тереном и обрађену према функцији – плато.</b>

	тереном, насуту земљом и партерно уређенну.		
Норматив за паркирање	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 ПМ на 60 m<sup>2</sup> НГП административног или пословног простора</li> <li>• 1ПМ на 100 m<sup>2</sup> НГП магацина</li> <li>• 1 ПМ на 50 m<sup>2</sup> пословних јединица или 1 ПМ по пословној јединици кад је јединица мања од 50 m<sup>2</sup>,</li> <li>• 5% за ОСИ</li> </ul>	<b>5755,02 m<sup>2</sup>/ 60 m<sup>2</sup></b> <b>НГП = 96.25 ПМ</b> <b>4930,36 m<sup>2/100</sup> m<sup>2</sup></b> <b>НГП = 49,30</b> <b>УКУПНО: 145,55ПМ</b> <b>7,27 ПМ за ОСИ</b>	<b>У гаражи на три подземна нивоа укупно 148 ПМ</b>  <b>12 ПМ (8,1%)</b>
Бруто надземно	/	<b>6691,08 m<sup>2</sup></b>	
Бруто подземно		<b>13763,27m<sup>2</sup></b>	
Бруто укупно		<b>20454,35m<sup>2</sup></b>	

### 2.3. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ

Дозвољена је изградња слободностојећег објекта у оквиру зоне грађење према грађевинским линијама које се дефинишу у односу на преовлађујућу грађевинску линију блока.

У постојећем стању, блок је изграђен објектима мање спратности од планом дозвољене. Такође објекти су зидани без међусобне усклађености и поштовања грађевинских линија тако да не постоји јаснио дефинисана грађевинска линија ка интерној саобраћајници са јужне стране блока. Као меродавно удаљење од регулације приступне саобраћајнице усвојено је минимално удаљење постојећих објекта од поменуте саобраћајнице.

Од бочних суседа објекат је удаљен у складу са нормативима из плана везаним за висину вишег објекта и врсту отвора на фасиди, тако да је удаљење од суседних објекта једнако или веће од ½ висине вишег објекта (предметног објекта) и износи:

- 10,95 – 18,5 m од објекта на кп 1222/6
- 10,95 – 18,5 m од објекта на кп 1222/4
- 18,5 m од објекта на кп 1222/42

Зона грађења и положај објекта је приказана на графичком прилогу број Б2: "Обухват урбанистичког пројекта са зоном грађења".

### 2.4. РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ

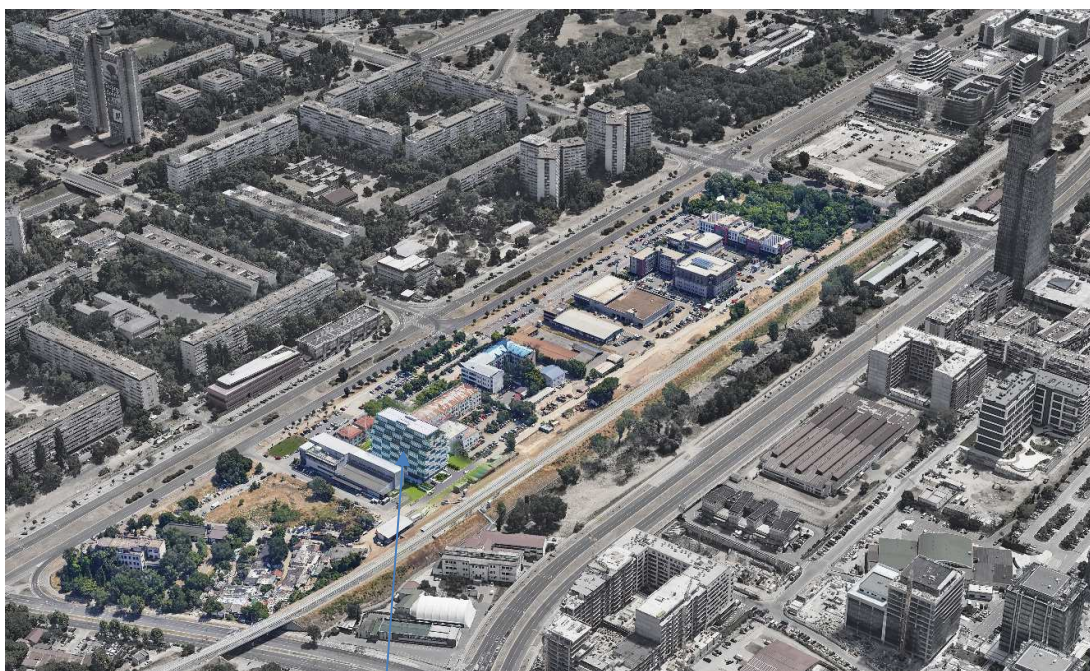
Нулта кота је на +74,80мнв. Кота приземља је 0,20 m изнад нулте коте и налази се на апсолутној коти +75,00мнв.

До шестог спрата, бочна висина објекта је 21,9 m. Од шестог спрата објекат се обострано сужава обарањем фасадног платна под углом од 63,40..

Последња етажа је повучен спрат. Повлачење последње етаже износи 1,5 m од уличне и задње фасаде. Висина венца осмог спрата (висина ограде) је 31,9 m (кота пода на 30,6 m)



## 2.2. ВОЛУМЕТРИЈСКИ ПРИКАЗ



локација



локација

## 2.3. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Према докуменатацији из плана, терен је погодан за урбанизацију.

Објекат обезбедити од утицаја подземних вода које максимално досежу до коте 74,0мнв. Током извођења радова на ископу темеља и изградњу подземних етажа обезбедити одводњавање сакупљених вода црпкама.

У даљој фази пројектовања неопходно је извршити детаљна геолошка истраживања терена у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима ("Службени гласник РС" бр. 101/15 и 95/18) као и као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и Елабората о резултатима геолошких истраживања ("Службени гласник РС" бр. 51/96 и 45/19).

## 2.4. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

Приступ грађевинској парцели ГП1н за пешаке и возила је из сервисне саобраћајнице Булеvara Милутина Миланковића.

За потребе паркирања корисника за пројектоване капацитет потребно је обезбедити укупно 145,51 ПМ према следећим нормативима:

- 1 ПМ на 60 m<sup>2</sup> НГП административног или пословног простора  
(5755,02 m<sup>2</sup>/ 60 m<sup>2</sup> НГП = 96.25 ПМ)
- 1ПМ на 100 m<sup>2</sup> НГП магацина  
(4930,36 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> НГП = 49,30ПМ)
- 1 ПМ на 50 m<sup>2</sup> пословних јединица или 1 ПМ по пословној јединици кад је јединица мања од 50 m<sup>2</sup>,
- 5% укупног броја паркинг места предвидети за ОСИ.

Идејним решењем је у троетажној подземној гаражи остварено 148 ПМ од којих је 12 за потребе ОСИ (8,1% од укупног броја)

Позитивно мишљење надлежног органа на предложено саобраћајно решење године саставни је део овог пројекта.

---

*Мишљење Секретаријат за саобраћај број IV-08 број 344.6-177/2022 од 17.01.2023.*

---

## 2.5. КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

### 2.6.1. Водовод

Локација предметног урбанистичког пројекта припада првој висинској зони београдског водоводног система са изграђеном мрежом.

У постојећем стању на терену, уз регулациону линију к.п. 1222/43 трасиран је цевовод дуктилног лива Ф150 mm. Ширина заштитног коридора поменутог цевовода је 1,0m од спољних ивица цевовода, обострано. У заштитној зони није дозвољено зидање чврстих објеката, формирање паркинг места, ограда, стубова као ни сађење садница.

Према прибављеним Условим надлежног ЈКП „Београдски водовод и канализација“ објекат прикључити на постојећу водоводну мрежу преко максималног пречник прикључка Ф100 mm са максималном димензијом водомера Ф80 mm.

Прикључак дефинисати на основу хидрауличног прорачуна.

Водомерни шахт који се налази на 1,5m од регулационе линије за случај одржавања има несметан приступ возилом преко пешачке комуникације (ван колског прилаза и места за паркирање).

Предвиђене су раздвојене инсталације и то за: санитарну воду стамбеног дела, санитарну воду пословног дела, противпожарну воду, унутрашњу хидрантску инсталацију, спринклер и др.. као и хоризонталних индивидуалних водомера за раздвајања корисника.

- 
- *Услови ЈКП Београдски водовод и канализација број J1133 од 14.12.2022. године*

### 2.6.2. Канализација

Локација предметног урбанистичког пројекта припада централном канализационом систему Београда где је заснован сепарациони систем канализације.

У регулацији улице у контакту са локацијом изграђена је кишна канализација АПВЦФ400 mm. У интерној саобраћајници на кп 1222/8 изграђен је фекални канал ФПВЦФ250 mm и кишна канализација АПВЦФ400,500 mm

За прикључење планираног објекта покренути иницијативу за пројектовање и извођење канализационе мреже (и евентуалноу реконструкцију постојеће АПВЦФ250 mm са Дирекцијом за грађевинско земљиште и изградњу Београда. Реализација прикључка биће могућа након изградње канализационе мреже.

Прикључак дефинисати на основу хидрауличног прорачуна с тим да пречник цеви не може бити мањи од Ф150 mm ни истог пречника као улични канал. Прикључење на канализациону мрежу извршити преко кратког фекалног прикључка директно на улични колектор, са падом од 2-6 % и каскадом 60-300 cm у граничном ревизионом силазу.

Омогућити гравитационо отицање отпадних вода. Из подземних етажа које се не могу гравитационо прикључити предвидети препумпавање и упуштање отпадних вода у интерну канализацију објекта пре граничног силаза.

Отпадне воде са површина које су изложене замашћивању упустити у канализациони систем преко таложника масти и уља, пре ГРС.

Квалитет воде која се упушта у градску канализацију мора да одговара Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материјала у воде и роковима за њихово достузање, III Комуналне отпадне воде („Службени гласник РС" број 67/11 и 48/12)

- *Услови ЈКП Београдски водовод и канализација број М/442 од 05.12.2022. године*

### **2.6.3. Електроенергетска мрежа**

Напајање електричном енергијом вршиће се из постојећих ТС35/10 kV „ИМТ" и ТС110/10 kV „Блок 32", а преко сопствене ТС10/0,4 kV „ИМТ" " смештене у објекту, у подземној етажи на нивоу -1 са директним саобраћајним приступом.

За прикључење планираног објекта на електроенергетску мрежу планирати јердан вод из правца ТС110/10 kV „Блок 32" и два вода из правца ТС35/10 kV „ИМТ" проводницима типа 3х(ХНЕ 49-А 1х150)мм, 10 kV .

Постојеће електроенергетске каблове који су угрожени изградњом по потреби изместити или заштитити у сарадњи са ЕДС.

Предвиђена је уградња трофазних бројила за сваки локал, општу потрошњу, гаражу и лифтове, уз уградњу аутоматских прекидача, осим за лифтове где треба применити топлјиве осигураче са осигурачким основама назначене струје.

Ближи услови за повезивање и пројектовање биће достављени у поступку обједињене процедуре.

- *Услови Електродистрибуције Србије број 82100 МО, 18/91, 6062/22 од 21.12.2022. године*

### **2.6.4. Телекомуникациона мрежа**

Постојећи тк објекти (тк канализација и тк каблови) су изграђени дуж тротоара и слободних јавних површина полагањем у тк канализацију.

Приступну тк мрежу реализовати FTTB технологијом у типологији FTTH полагањем приводног оптичког кабла до објекта и монтажом опреме у њему.

За уградњу опреме предвиђена је засебна техничка просторија на првом подземном нивоу са непрекидним напајањем за активну оптичку тк опрему, уземљењем и вентилацијом.

До сваког пословног простора или магацина предвидети полагање 4 оптичка влакна.

За добијање услова за прикључење објекта на тк мрежу обавезно је подношење писменог захтева.

- 
- *Услови Телеком Србија број 469005/2-2022 од 06.12.2022. године*

#### **2.6.6. Загревање објекта**

Предвиђено је грејање на електричну енергију директно из трафостаниц и разводних ормана.

### **2.6. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ**

Минималан проценат слободних зелених површина на парцели је 40% (остварено 50,01 %). При томе, минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објекта или њихових делова) је 15% (остварено 15%). Планирани нормативи су задовољени.

На локацији нема вредних примерака високе вегетације. У складу са наманом објекта планира се затрављивање слободних површина без садње високог растиња. На местима на којим је то могуће, планирати садњу полеглог и ниског украсног растиња. За садњу изабрати врсте еколошки прилагођене намени простора. Зелене површине иум ају примарни декоративни карактер.

У даљој разради обавезна је израда Пројекта пејзажног уређења.

### **2.7. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**

У циљу заштите животне средине урбанистичким и архитектонско-грађевинским решењима елиминисани су или минимизирани могући штетни утицаји.

Ради заштите од екстремних климатских утицаја, предвиђене су све одговарајуће грађевинско - техничке мере заштите као што су термоизолација зидова, кровова, употреба брисолеја, засена и сл..

Планирано је прикључење будућих садржаја на све комуналне инфраструктурне системе осим топловода. Грејање је предвиђено на електричну енергију.

Даљом разрадом пројекта, кроз израду техничке документације применити техничке услове у складу са Техничким условима за пројектовање зграда (Акустика у зградарству) СРПС У.Ј201:1990.

У току извођења радова планирати: сакупљање, разврставање по типу и пренос на предвиђену локацију отпадног материјала.

### **2.8. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА**

Простор који се налази у обухвату пројекта се не налазио у обухвату подручја проглашеног за културно добро и не ужива статус заштите.

Уколико се приком извођења земљаних радова наиђе на археолошке остатке или друге покретне налазе инвеститор и извођач радова су дужни да одмах, без одлагања обуставе све радове и о томе обавесте Завод за заштиту споменика културе града Београда и да предузму мере да се налаз не уништи, не оштети и сачува на месту и у положају у коме је откривен. Инвеститор је дужан по члану 110 Закона о културним добрима (Службени гласник РС, бр.71/94, 52/11-др закон и 99/11-др закон), да обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публиковање и излагање добара, до предаје на чување овлашћеној установи заштите.

## **2.9. ЕВАКУАЦИЈА ОТПАДАКА**

Према Условима ЈКП Градска чистоћа, за одлагање комуналног отпада потребно је набавити 10 контејнера запремине 1100 литара и габаритних димензија 1,37x1,20x1,45м. Судове за смеће се постављају на избетонираном платоу у оквиру парцеле непосредно уз приступну саобраћајницу.

У контејнере одлагати само отпад састава као кућно смеће. ОПстали отпад скупљати у посебне судове који ће с епразнити по потреби корисника и посебно склопљеном уговору са изабраним оператером.

Локацију судова за смеће приказати у пројектној документацији а при техничком пријему је неопходно присуство стручне екипе ЈКП „Градска чистоћа“.

- 
- *Услови ЈКП Градска чистоћа број 15968/2 од 23.11.2022. године*

## **2.10. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И ОБЕЗБЕЂЕЊЕ ПОТРЕБА НО**

У циљу заштите од потреса планирани објекат реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката Високоградње у сеизмичким подручјима ("Сл.лист.СФРЈ" бр.31/81, 49/82, 29/83 и 52/90).

Ради заштите од пожара објекат реализовати у складу са одредбама следећих прописа:

- Закон о заштити од пожара ("Сл. гласник СРС", бр. 111/09, 20/15, 87/2018 и 87/2018)
- објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу, која се по протоку и притиску воде у мрежи планира и пројектује према Правилнику о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Службени гласник РС", бр. 3/2018).
- Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила, сходно Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара ("Службени лист СРЈ", бр.8/95) и других техничких прописа и стандарда за такву врсту објеката
- Правилник о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара ("Сл.лист СФРЈ" бр. 7/84),
- Правилник о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Сл.лист СФРЈ", бр.53, 54/88 и 28/95)
- Правилник о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Сл.лист СРЈ", бр.11/96),
- Одлука о условима и техничким нормативима за пројектовање и изградњу градског гасовода ("Сл. лист града Београда" бр.14/77),
- Правилник о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница ("Сл.лист СФРЈ", бр.10/90)

У поступку издавања Локацијских услова обавезно је прибављање Услова са аспекта мера заштите од пожара и експлозија од Управе противпожарне полиције.



### **2.11. ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ**

Објекат је по намени пословни.

Идејно решење објекта урадио је „АВ PLUS ARCHITECTS”, Београд, одговорни пројектант Александар Ћосић маг. инж арх.

Идејно решење и технички опис, као и табеларни приказ планираних садржаја по етажама саставни су део овог пројекта и приложени су у виду засебног сепарата.

### **2.12. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ**

Дозвољена је фазна изградња објекта уз поштовање услова да свака фаза представља јединствену целину.

Сходно одредбама чл.60. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 72/09, 81/09, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23), овај урбанистички пројекат је основ за издавање локацијских услова.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Љубомир Бошковић,  
дипл. инж. арх.