



Привредно друштво за пројектовање, инжењеринг и консалтинг Seven Arch d.o.o.,
моб: +381 63 88 95 357, Београдска 14, 11000 Београд, ПAK 126203,
office@sevenarch.rs

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ СА ИДЕЈНИМ РЕШЕЊЕМ

за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели 6241/1 К.О.

Палилула, Ул. Вишњичка бр. 74, Београд



ИНВЕСТИТОР:

„INGRAP-OMNI“ d.o.o.,
Ул. Држићева бр. 15, 11050 Београд

ОБРАЋИВАЧ УП:

„Seven Arch“ d.o.o., Београд

Одговорни урбаниста:

Филип Петровић, маст. инж. арх.

Сарадници :

Ненад Шљанић, дипл. инж. арх.
Душан Стоиљковић, дипл. инж. арх.
Милица Николић, маст. инж. арх.
Гордана Цигановић, дипл. инж. арх.

ОБРАЋИВАЧ ИДР:

„Seven Arch“ d.o.o., Београд

Одговорни пројектант:

Ненад Шљанић, дипл. инж. арх.

Сарадник:

Филип Петровић, маст. инж. арх.
Душан Стоиљковић, дипл. инж. арх.
Милица Николић, маст. инж. арх.
Гордана Цигановић, дипл. инж. арх.



Београд, децембар 2019. године



САДРЖАЈ:

Насловна страна

Садржај

I. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Извод из АПР-а

Решење о одређивању Одговорног урбанисте и Одговорног пројектанта

Лиценца Одговорног урбанисте

Лиценца Одговорног пројектанта

Изјава Одговорног урбанисте

Изјава Одговорног пројектанта

II. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. Правни и плански основ
2. Повод и циљ израде УП-а
3. Граница и обухват Урбанистичког пројекта
4. Услови изградње
5. Урбанистичко решење са нумеричким показатељима
6. Технички опис
7. Правила прикључења на саобраћајну мрежу
8. Начин прикључења на инфраструктурну мрежу
9. Услови за евакуацију отпада
10. Услови за озелењавање
11. Инжењерско геолошки услови
12. Кретање лица са посебним потребама у простору
13. Заштита непокретних културних добара
14. Заштита животне средине
15. Заштита од земљотреса и пожара
16. Смернице за спровођење

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

1. Шири ситуација $P = 1:750$
2. Катастарско топографски план са границом урбанистичког пројекта $P=1:400$
3. Синхрон план инсталација $P = 1:200$
4. Регулационо-нивелационо решење – основа приземља $P=1:200$
5. Регулационо-нивелационо решење – основа крова $P=1:200$

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

1. Технички опис
2. Текстуална документација
3. Нумеричка документација
4. Графичка документација

**Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на к.п. 6241/1 К.О.
Палилула, Ул. Вишњичка бр. 74 ,Београд**

ДОКУМЕНТАЦИЈА

Подлоге за израду Урбанистичког пројекта и Идејног решења

- Катастарско – топографски план
- Копија плана водова
- Копија плана парцеле
- Информација о локацији

Услови надлежних институција и ЈКП

I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на к.п. 6241/1 К.О. Палилула, Ул. Вишњићка бр. 74, Београд

На основу члана 60, 61 и 62 Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 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 и 9/2020) доносим следеће:

Р Е Ш Е Њ Е

За израду „Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено пословног објекта на грађевинској парцели 6241/1 К.О. Палилула“

Инвеститор: “ INGRAP-OMNI ” Ул. Држићева бр. 15, 11050 Београд

одређујем:

Одговорног урбанисту
Филипа Петровића, маст.инж.арх., лиценца бр. 200 1642 18 ИКС

и

Одговорног пројектанта
Ненада Шљанића, дипл.инж.арх., лиценца бр. 300 Л978 13 ИКС

Чланом 62.став 2. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 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 и 9/2020) прописано је да израдом Урбанистичког пројекта руководи одговорни урбаниста архитектонске струке са одговарајућом лиценцом.

Како Филип Петровић, маст.инж.арх. испуњава Законом прописане услове за одговорног урбанисту и Ненад Шљанић, дипл.инж.арх. за одговорног пројектанта, донето је решење као у диспозитиву.

Ово решење је саставни део Урбанистичког пројекта.

У Београду, 29.10.2019. За Привредно друштво за пројектовање, инжењеринг и консалтинг Seven Arch д.о.о.

Директор: Филип Петровић



Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на к.п. 6241/1 К.О. Палилула, Ул. Вишњићка бр. 74, Београд

На основу Члана 60, 61 и 62 Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 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 и 9/2020) :

Као Одговорни урбаниста на изради:

„Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено пословног објекта на грађевинској парцели 6241/1 К.О. Палилула"

Инвеститор: " INGRAP-OMNI " Ул. Држићева бр. 15, 11050 Београд

дајем следећу

ИЗЈАВУ

да је Урбанистички пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи, прописима, стандардима и нормативима из области урбанистичког планирања и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“ број 32/19) и важеће планске документације.

Одговорни урбаниста

Филип Петровић, маст.инж.арх., лиценца бр. 200 1642 18 ИКС

У Београду, 10.10.2019.

Филип Петровић, маст.инж.арх.
лиценца бр. 200 1642 18 ИКС



Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на к.п. 6241/1 К.О. Палилула, Ул. Вишњићка бр. 74, Београд

На основу Члана 60, 61 и 62 Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 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 и 9/2020) :

Као Одговорни пројектант на изради:

„Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено пословног објекта на грађевинској парцели 6241/1 К.О. Палилула"

Инвеститор: " INGRAP - OMNI " Ул. Држићева бр. 15, 11050 Београд

дајем следећу

ИЗЈАВУ

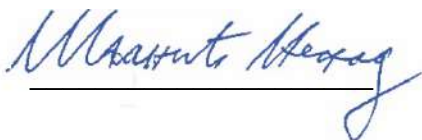
да је Идејно решење као део Урбанистичког пројекта израђено у складу са Законом о планирању и изградњи, прописима, стандардима, нормативима и важеће планске документације.

Одговорни пројектант

Ненад Шљанић, дипл.инж.арх., лиценца бр. 300 Л978 13

У Београду, 10.10.2019.

Ненад Шљанић, дипл.инж.арх.
лиценца бр. 300 Л978 13



II ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за изградњу стамбено - пословног објекта на катастарској парцели 6241/1 К.О. Палилула, Ул. Вишњичка бр. 74 ,Београд

1. Правни и плански основ

Основ за израду Урбанистичког пројекта је :

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 24/11исправка, 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 и 9/2020).
- План Генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX) („Службени лист града Београда“, број 20/16, 97/16, 96/17 и 97/17).
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19).

2. Повод и циљ израде Урбанистичког пројекта

Повод за израду Урбанистичког пројекта је захтев Инвеститора “INGRAP-OMNI” d.o.o.,Београд, Ул. Држићева бр. 15, 11050 Београд, за израду урбанистичког пројекта ради разраде локације и преузимања урбанистичко техничких података у циљу изградње.

3. Граница и обухват Урбанистичког пројекта

Границом Урбанистичког пројекта обухваћена је цела катастарска парцела 6241/1 К.О. Палилула, укупне површине 4.593,00 m².

Граница Урбанистичког пројекта графички је приказана на свим графичким прилозима.



Слика бр. 1. Шири приказ локације на ортофото снимку

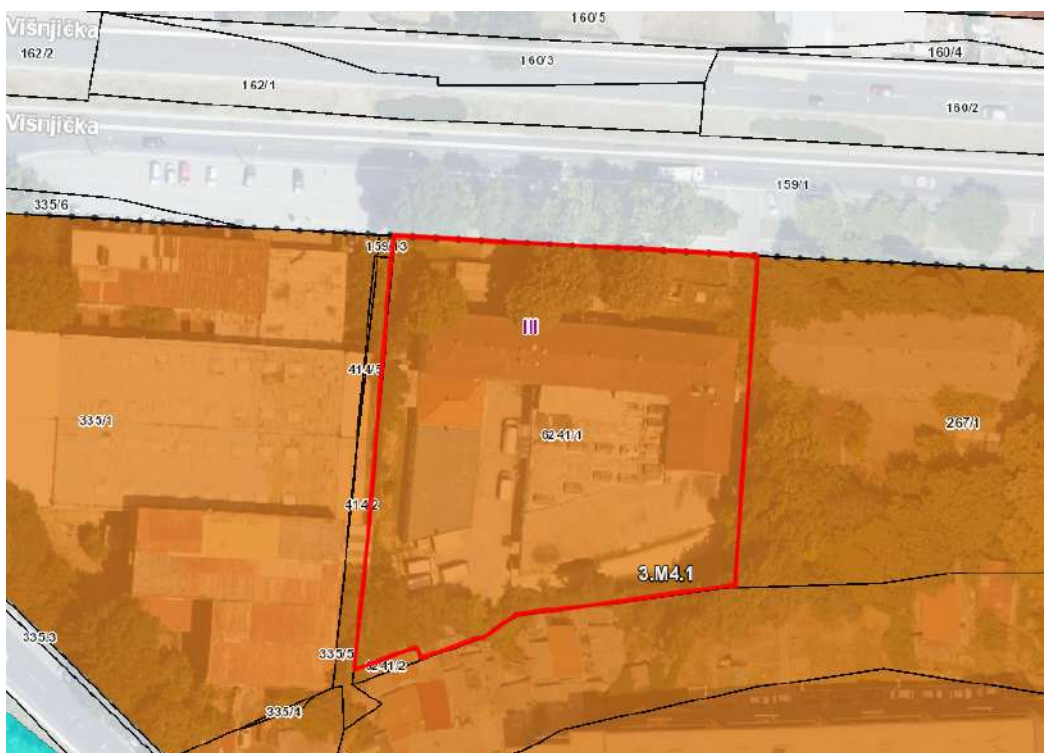
Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на к.п. 6241/1 К.О. Палилула, Ул. Вишњичка бр. 74 ,Београд

4. Услови изградње

Према Плану Генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX) („Службени лист града Београда“, број 20/16, 97/16, 96/17 и 97/17), предметна катастарска парцела 6241/1 К.О. Палилула, налази се у целини III – Карабурма, Ада хуја, Вишњица у површинама планираним за мешовите градске центре - зона мешовитог градског центра у зони више спратности.




Предметна катастарска парцела 6241/1 К.О. Палилула налази се у подручју које се спроводи **непосредном применом правила грађења – израдом Урбанистичког пројекта – зона 3.М4.1.**

Ова зона се простире дуж Вишњичке улице.



Слика бр. 2 Извод из ПГР-а - типологија

ЗОНЕ МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТАРА

| | |
|---|--|
|  | М4 - зона мешовитих градских центара у зони више спратности |
|  | М5 - зона мешовитих градских центара у зони средње спратности |
|  | М6 - зона мешовитих градских центара у зони ниске спратности |

Мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу:

становање : пословање 0 - 80% : 20% - 100%

У приземљу планираних објеката обавезни су комерцијални садржаји.

На грађевинској парцели гради се један или више објеката.

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на к.п. 6241/1 К.О. Палилула, Ул. Вишњићка бр. 74 ,Београд

Није дозвољена изградња помоћних објеката у функцији техничке инфраструктуре (ТС, МРС и сл.).

Компатибилна намена може бити заступљена до 80%, осим површина јавне намене, које могу бити и до 100 %.

услови за формирање грађевинске парцеле

- грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела минималне ширине фронта према јавној саобраћајној површини 20,0 m' и минималне површине 3.000 m².
- нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 20,0 m' и минималну површину од 3.000 m².
Обавезан је непосредан приступ парцеле на јавну саобраћајну површину.

индекс заузетости парцеле

- максимални индекс заузетости на парцели је 60%.

висина објекта

- максимална висина венца објекта је 32,0 m', а максимална висина слемена објекта је 36,0 m', што дефинише оријентациону планирану спратност П+8+Пк/Пс.

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 задњом граници парцеле.
- објекти, према положају на парцели морају бити слободностојећи,
- грађевинска линија објекта је мин. 12,0 m', у односу на регулациону линију Вишњићке улице,
- грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са бочним и задњом границом парцеле, а према регулацији се поклапа са надземном грађевинском линијом.

растојање од бочне границе парцеле

- растојање објекта од бочних граница парцеле је мин. 1/3 висине објекта, али не мање од 10,0 m' од границе парцеле,
- растојање објекта од бочних граница парцеле је мин. 1/6 висине објекта, али не мање од 5,0 m', уколико су на бочној фасади постављени отвори помоћних просторија или пословних простора,

расстојање од задње границе парцеле

- растојање објекта од задње границе парцеле је минимално $1/3$ висине објекта, али не мање од 10,0 m',

међусобно растојање објекта у оквиру парцеле

- растојање објекта од других објеката на парцели је минимално $2/3$ висине вишег објекта, уколико објекат има отворе стамбених просторија, односно минимално $1/3$ висине вишег објекта, уколико објекат има отворе помоћних просторија или пословних простора,

кота приземља

- кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1.6 m' виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте,
- за објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0.2 m' виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте,
- уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је максимално 1.6 m' виша од нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.

услови за слободне и зелене површине

- проценат слободних и зелених површина на парцели је мин. 40%,
- минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 15%,

решење паркирања

- паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, према нормативима: становање: 1.1 ПМ по стану; комерцијални садржаји: 1 ПМ на 50 m² продајног простора трговинских садржаја; 1ПМ на 60 m² НГП административног или пословног простора; 1 ПМ на 2 постављена стола са 4 столице угоститељског објекта; 1 ПМ на 2-10 кревета хотела у зависности од категорије; 1 ПМ на 50 m² продајног простора шопинг молова, хипермаркета; 1 ПМ на 50 m² корисног простора пословних јединица или 1 ПМ по пословној јединици, за случај кад је корисна површина пословне јединице мања од 50 m²,
- максимална заузетост подземном гаражом је 85% површине парцеле,
- уколико је грађевинска линија подземене гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом са минимално 120 cm земљишног сустрата,

архитектонско обликовање

- објекте пројектовати у духу савремене архитектуре,
- приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објекта. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију.
- последња етажа се може извести као поткровље, мансарда или повучена етажа. Дозвољава се изградња вишеводног крова.

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на к.п. 6241/1 К.О. Палилула, Ул. Вишњицка бр. 74 ,Београд

- висина назитка поткровне етаже износи максимално 1,6 m' рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни је 45 степени.
- мансардни кров мора бити искључиво у габариту објекта (без препуста) пројектован као традиционални мансардни кров уписан у полукруг, максимална висина прелома косине мансардног крова износи 2,2 m' од коте пода поткровља,
- отвори у поткровљу се могу решавати као кровне баце или кровни прозори. У оквиру кровне баце могу се формирати излази на терасу или лођу. Облик и ширина баце морају бити усклађени са осталим елементима фасаде,
- повучени спрат се повлачи минимално 1,5 m' у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем.
-

услови за ограђивање парцеле

- није дозвољено ограђивање грађевинских парцела,

минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром

- објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну
- мрежу или други алтернативни извор енергије,

инжењерскогеолошки услови

- Сва истраживања урадити 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).

услови за заштиту археолошког налазишта

- на простору заштићеног археолошког налазишта Карабурма, пре почетка изградње нових објеката, обавезно се морају обавити сондажна археолошка истраживања, ради утврђивања стратиграфије културних слојева, у сарадњи са надлежним Заводом за заштиту културних добара, у складу са Законом о културним добрима ("Службени гласник Републике Србије" бр. 71/94).

5. Урбанистичко решење са нумеричким показатељима

Предметна локација налази се у подручју које се спроводи непосредном применом правила грађења – изградом Урбанистичког пројекта – **зона 3.М4.1.**

На предметној грађевинској парцели планира се изградња стамбено - пословног објекта.

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на к.п. 6241/1 К.О. Палилула, Ул. Вишњићка бр. 74 ,Београд

Табела упоредних параметара : ПГР - УП

| | Задато ПГР- ом | Остварено УП-ом |
|--|--|--|
| Површина парцеле | 4593м ² | 4593,00м ² |
| Индекс заузетости подземне етажe | 3904,05м ² 85% | 3150,02м ² 68,583% |
| Индекс заузетости | 2755,80м ² 60% | 2390,87м ² 52,055 % |
| Основна намена површина | становање : пословање = 0-80% : 20%-100% | становање : пословање = 79,2% (14668,04м ²) : 20,2% (3712,96м ²) |
| Висина венца објекта | 32м | 29.71м (од коте приступа) |
| Висина венца Пс | - | 32,95м (од коте приступа) |
| Висина слемена | 36м | 33,37м (од коте приступа) |
| Спратност | П+8+Пк/Пс | 2По+П+8+Пс |
| Број станова | - | 152 |
| Број локала | - | 11 локала + 23 пословна апартмана |
| Број ПМ | 1,1Пм/ 1 стан и 1 Пм / 60м ² пословног простора, 152стана x 1,1 = 167,2 = 168ПМ + 3274,04м ² пословног простора /60 = 54,57 =55ПМ Укупно потребно 168 + 55 = 223 П.М. (од тога 12ПМ за особе са инвалидитетом) | 20 ПМ у партеру + 97 ПМ у подрумској етажи -1 + 112 ПМ у подрумској етажи -2 = 229 ПМ остварено (од тога 13ПМ за особе са инвалидитетом) |
| Укупна БРГП (надземно) | - | 18.549,85м ² |
| Укупна БРГП (подземно) | - | 0,00м ² |
| Укупно БРГП | - | 18.549,85м ² |
| Слободне површине на парцели укупно | мин.1837,2м ² мин.40% | 2202,13м ² 47,945% |
| Зелене површине у директном контакту са тлом | мин.688,95м ² мин.15% | 691,28м ² 15,051% |

План нивелације и регулације урађен је у складу са стеченим урбанистичким обавезама, као и у складу са ситуацијом на терену, површинама и димензијама парцеле.

Хоризонтална регулација

Хоризонтална регулација дефинисана је регулационим и грађевинским линијама и приказана је на графичком прилогу бр. 4 – *Регулационо нивелационо решење – основа приземља Р=1:200*

Грађевинска линија утврђена је ПГР-ом и то:

12,0 м' од регулационе линије улице Вишњићка,

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на к.п. 6241/1 К.О. Палилула, Ул. Вишњићка бр. 74, Београд

Висинска регулација

Висинска регулација одређена је спратношћу објекта.

Спратност планираног објекта је 2По+П+8+Пс.

Висина венца објекта дефинисана је у складу са правилима ПГР-а.

Дозвољена висина венца је максимално до +32.00м.

Остварена висина венца је +29,71 m (од коте приступа).

Висинска регулација приказана је на графичком прилогу бр.5 – *Ситуациони план – кровни равни P=1:200*

Нивелација

Нивелационо решење дефинисано је нивелетама околних саобраћајница, односно котама терена. Коте нивелета улаза у објекте усклађене су са нивелацијом улице око зграде.

6. Технички опис

ТЕХНИЧКИ ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА:

Катастарска парцела 6241/1 К.О. Палилула има укупну површину од 4.593,00 m².

На катастарској парцели 6241/1, К.О. Палилула у улици Вишњићка бр.74 налази се више објекта који су предвиђени за рушење.

Са северне стране предметна к.п. 6241/1 К.О. Палилула излази на Вишњићку улицу, са кој се приступа предметној парцели. Са источне, јужне и западне стране, предметна парцела се граничи са суседним катастарским парцелама и то су 267/1, 337/1, 6241/2, 335/5 и 159/13 К.О. Палилула.

На парцели тренутно постоје изграђени објекти који су предвиђени за рушење.

7. Правила прикључења на саобраћајну мрежу

Саобраћајна повезаност локације са градском мрежом се остварује преко постојеће улице Вишњићка која је дефинисана као булевар са по две траке у једном смеру.

У графичком прилогу бр.3 – *Регулационо нивелационо решење-основа приземља P=1:200* детаљно су дате висинске коте улице Вишњићка, као и геодетске тачке које су детаљно снимљене на терену.

Капацитети за смештај возила одређени су према следећим нормативима из ПГР-а:

- Колске приступе могуће је пројектовати из Улице Вишњићке.
- Уколико је на парцели потребно сместити више од 20 возила потребно је пројектовати минимум један двосмерни колски приступ, ширине 5,5-6 m' за путничка возила.
- Колске приступне рампе пројектовати преко упуштеног ивичњака и ојачаног тротоара.
- Уколико се планира постављање система за контролу приступа парцели, обезбедити предпростор тако да возило које чека приступ не омета саобраћај, интерни пут пројектовати са max нагибом 2,5%.
- Све површине на парцели намењене кретању возила морају задовољити услове проходности, ширине, радијусе, нагибе, слободне висине за усвојено меродавно

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на к.п. 6241/1 К.О. Палилула, Ул. Вишњичка бр. 74, Београд

возило. За кретање путничких возила двосмерне интерне саобраћајнице планирати са min 5,5 m' а за теретне возила 7 m'.

- Подлога за кретање возила мора бити адекватна.
- Колске рампе пројектовати иза тротоара на парцели, односно иза регулационе линије, за путничка возила максимум 12% за отворене, односно 15% за затворене, односно отворене грејане рампе, за теретна возила максимум 9% праве рампе мин. ширине 2,75 m'. Уколико се планирају кружне рампе пројектовати одговарајућа проширења у кривинама. За велике гараже препорука је да ширина траке буде 3 m'.
- Број паркинг места предвидети према следећим нормативима:
 - 1.1 ПМ / 1 стамбеној јединици;
 - 1 ПМ / 60 m² НГП административног или пословног простора,
 - 1 ПМ / 50 m² продајног простора трговинских садржаја.
 - Угоститељство 1 ПМ на 2 стола са 4 столице.
- За стамбено пословне и стамбене објекте са 10 и више стамбених јединица предвидети мин. 5% паркинг места за инвалиде прописаних димензија, за управна ПМ 3,7x4,8 m' односно 5,9x5,0 m' за два спојена ПМ. Уколико су у гаражи лоцирати их близу вертикалних комуникација, не пројектовати их на растер елементима.
- Сав унутрашњи саобраћај обезбедити на парцели, уколико је грађ. линија повучена у односу на регулациону тај простор се може користити за паркирање, маневрисање преко јавне површине није дозвољено.
- Сва паркинг места пројектовати према важећим стандардима, за управна (гаражна) места простор за маневрисање пројектовати са мин. ширином 5,4 m', а гаражна места:
 - Без бочних препрека 2,3 x 4,8
 - Са једностраном препреком 2,4 x 4,8
 - Са двостраном препреком 2,5 x 4,8
 - Гаражни бокс 2,7 x 5,5.

Код паркирања под углом димензије за путничке аутомобиле су:

| Тип возила | | А | Б | Ц |
|---------------------|-----------------|------|------|------|
| Путнички аутомобили | 30 ⁰ | 4,30 | 2,20 | 2,60 |
| | 45 ⁰ | 5,00 | 2,30 | 3,00 |
| | 60 ⁰ | 5,30 | 2,30 | 4,70 |

Подужна паркинг места пројектовати са димензијама не мањим од 2,0 x 5,5 m' и простором за маневрисање мин. 3,5 m'.

- Када се у гаражама планира решавање паркирања уз помоћ механизма за паркирање, потребно је да се ради о независном систему тако да свако возило може у сваком тренутку да приђе или напусти паркинг место, димензије планирати према стандардима произвођача. Одабир механизма одредити минимално да задовољи потребе за паркирањем меродавног возила димензија 4,30 m' x 1,60 m' са висином до 1,50 m'.
- Паркинг места пројектовати у максималном нагибу 5%, док је код места предвиђених за особе са инвалидитетом максимални подужни нагиб 2%.
- Минимална светла висина гараже 2,2 m'.
- Пешачке комуникације пројектовати у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“ бр. 22/2015).

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на к.п. 6241/1 К.О. Палилула, Ул. Вишњица бр. 74, Београд

- Места за смештај и евакуацију отпада пројектовати ван саобраћајних површина, према Одлуци о одржавању чистоће („Службени гласник Београда“ бр. 27/02, 11/05, 6/10, др одлука 2/11, 10/11 - др. одлука, 42/12, 60/12, 31/13, 44/14, 79/15 и 19/17).
- Пре почетка на извођењу радова, потребно је доставити пројекат привременог одвијања саобраћаја (режима саобраћаја), према законској регулативи.

Прилог документацији урбанистичког пројекта:

Према условима Секретаријата за саобраћај – сектор за планирање саобраћаја
IV-08 344.6-167/2019 од 9.1.2020.

8. Правила прикључења на техничку инфраструктуру

ВОДОВОДНА МРЕЖА

На ситуационом плану постојеће водоводне мреже из „ГИС-а“ Р 1:1000, приказана је постојећа водоводна мрежа:

- Ø300mm од ливеногвозденог материјала – са обе стране улице, I висинске зоне београдског водоводног система.

Идејним решењем је дат податак о потребном прикључку ПВЦ Ø100mm са потребном количином воде:

- за унутрашњу мрежу $Q = 7,5 \text{ l/s}$
- за спољну мрежу $Q = 12,50 \text{ l/s}$
- за стамбени део $Q = 7,91 \text{ l/s}$
- за пословни део $Q = 2,5 \text{ l/s}$

У објекту није предвиђена спринклерска инсталација.

Предметна локација је обухваћена:

- *Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе Београд целине I-XIX („Сл. Лист града Београда“, бр.20/16,97/16 и 69/17).*

Локација није разрађена планом детаљне регулације.

Урбанистичким пројектом, предвидети прикључење новог стамбено пословног објекта са постојеће водоводне мреже у Улици Вишњица, са ливено гвозденог цевовода Ø300mm I висинске зоне београдског водоводног система. Максимум пречник прикључка је Ø200mm.

Урбанистичким пројектом дефинисати начин и место прикључења будућег објекта, усаглашен са саобраћајним решењем – колским приступом, паркирањем, грађевинском линијом објекта и против пожарних прописа.

За водомерни шахт, Урбанистичким обезбедити несметан приступ за одржавање и читавање потрошње, ван колског приступа и места за паркирање.

За различите корисничке целине (улазе) и различите категорије потрошње предвидети посебне главне водомере (за санитарну воду стамбеног дела, за санитарну воду пословног дела - локале и пословне апартмане, за топлотну подстанцију, за против пожарну мрежу - спољну, унутрашњу и спринклерску мрежу). За сваку пословну јединицу - локал и пословни апартман, предвидети и хоризонталне индивидуалне водомере.

Прилог документацији урбанистичког пројекта:

Услови ЈКП „Водовод и канализација“ Београд
бр. Н/1391 од 25.12.2019.

КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА

Непосредни реципијент је колектор општег система ОБ60/110 у улици Вишњичкој.

Приликом пројектовања канализационих прикључака придржавати се постојећих стандарда.

Урбанистичким пројектом дефинисати локацију прикључка и граничног шахта са обезбеђеним несметаним приступом за одржавање.

Будући прикључак димензионисати на основу хидрауличног прорачуна, с тим да пречник цеви не може бити мањи од 160mm.

Такође, при пројектовању, водити рачуна да буде омогућено гравитационо одвођење отпадних вода са етажа на којима су предвиђени санитарни чворови.

Прикључење објекта на канализациону мрежу извршити преко кратких, прописно пројектованих прикључка, директно на постојећи улични силаз (пад од 2-6%), са каскадом од 60cm до 300cm у граничном ревизионом силазу.

На одводу из гаража тј. тамо где се могу појавити примесе уља и масти, предвидети таложнике и сепараторе. Температура воде која се испушта у канализациону мрежу не сме прећи 40°C. За отпадне воде из топлотне подстанице пројектовати расхладну јаму.

Прилог документацији урбанистичког пројекта:

Услови ЈКП „Водовод и канализација“ Београд
бр. 0/571 од 16.12.2019.

ЕЛЕКТРО МРЕЖА

Технички услови:

За потребе прикључења предметног објекта на дистрибутивни систем електричне енергије, неопходно је предвидети изградњу недостајуће електроенергетске инфраструктуре – дистрибутивне трафостанице снаге 1000 kVa на предметној локацији. Тачна локација трафостанице ће се накнадно одредити у складу са важећим планским документима и Условима ОДС ЕПС Дистрибуције.

Предвиђена је изградња два вода 10 kV типа и пресека ХНЕ 49-А 3х(1х150) mm² за прикључак планиране ТС 110/10 по принципу „улаз-излаз“, на постојећи 10 kV кабловски вод беза ТС 110/10 kV „Богословија“, ћелија бр. 32 и ТС 10/0,4 kV рег. Бр В-319 „Вишњичка бр.86 Бгд“, на најпогоднијем месту.

Предвиђена је изградња четири напојна НН вода из планиране ТС 10/0,4 kV за прикључење објекта на ДСЕЕ. Обезбедити коридор за изградњу четири подземна нисконапонска вода (са полагањем кабла потребне дужине, типа и пресека ХР00-AS (J) 3х150+70 mm²) од планиране трафостанице до потребног броја КПК за напајање садржаја објекта за Ламелу А,Б и Ламелу пословни апартмани.

Засебне КПК се предвиђају за напајање лифта/ лифта и хидоцила.

На погодном месту на делу фасаде објекта а што је могуће ближе улазима за Ламелу А,Б и Ламелу пословни апартмани (односно месту где ће се уградити ОММ за стамбени део објекта) за уградњу кабловских прикључних кутија (КПК) типа ЕДБ-1, обезбедити потребан простор.

На погодном месту, непосредно уз новоуграђене КПК типа ЕДБ-1 (за Ламелу А,Б и Ламелу пословни апартмани), за уградњу кабловске прикључне кутије (КПК) истог типа за лифт и хидроцил, која ће се прикључити по принципу „улаз-излаз“ на суседну КПК, обезбедити простор.

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

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на к.п. 6241/1 К.О. Палилула, Ул. Вишњичка бр. 74 ,Београд

Тип 3: КПК 3x250/150. 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.

Приликом остављања простора за МРО узети у обзир и мере као и да се димензије ормана различитих произвођача могу разликовати од наведених и за неколико cm. Ширина ходника испред мерно разводног ормана мора да буде најмање 1m. Растојање стајалишта од доње ивице МРО треба да износи 1,2m за МРО са једним редом бројила 0,6 m за МРО са два реда бројила 0,3m 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 „САПА“ 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.

Прилог документацији урбанистичког пројекта:

Услови „ЕПС Дистрибуција Београд“ д.о.о.
бр. ОДС:80.1.1.0.-Д.08.02.-403280/1-2019
од 30.12.2019.

ТК МРЕЖА

Постојеће стање тк објекта

Постојећи тк објекти су изграђени дуж тротоара или слободних јавних површина.

Приступна тк мрежа изведена је кабловима положеним у земљу и тк канализацију, у складу са ситуацијом која је достављена у прилогу, у папирној форми. Постојећи тк објекти су у надлежности „Телеком Србија“ а.д.:

- Служба за мрежне операције Београд-Југ:
- Тк канализација и постојећи тк каблови

❖ Технички услови

На предметном подручју се наведене потребе за тк услугама, у зависности од зависности од захтева корисника, могу реализовати на више начина. Неопходно је повећати капацитет тк мреже, а у складу са најновијим смерницама за планирање и пројектовање тк мреже уз примену нових технологија.

Препорука Телекома Србија је да се за нове стамбено - пословне објекте приступна тк мрежа реализује GPON технологијом у типологији FTTH (Fiber To the Home), полагањем проводног оптичког кабла до предметног објекта и монтажом одговарајуће тк опреме у њему.

Препорука Телекома Србија је да се за нове пословне објекте планира реализација FTTB (Fiber To the Building) решења полагањем приводног оптичког кабла до предметног објекта и монтажом одговарајуће активне тк опреме у њима.

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на к.п. 6241/1 К.О. Палилула, Ул. Вишњичка бр. 74, Београд

Планира се да приступна мрежа буде подземна, па је за потребе полагања приводног тк кабла, тј. за реализацију будуће планиране телекомуникационе мреже у оквиру граница Урбанистичког пројекта на предметној локацији, на којој је планирана изградња, потребно обезбедити приступ планираном објекту путем тк канализације.

Планирати изградњу тк окна О у оквиру предметне парцеле уз саобраћајницу у Вишњичкој улици испред објекта. Од окна О потребно је планирати трасу-коридор за тк канализацију капацитета једне PVC цеви Ø 110 mm до предметног објекта. Планирати да се од места концентрације телекомуникационе опреме (простор предвиђен за смештај тк опреме) обезбеди несметан пролаз кроз комплетан простор подземног нивоа где је предвиђена концентрација опреме полагањем PE цеви 1x Ø50mm.

Позицију и трасу-коридор за тк канализацију треба планирати у зависности од ситуације на терену, других инсталација комуналне инфраструктуре, као и од позиције планираних објеката, односно од планираног места уласка (увода) цеви тк канализације у објекат.

Новопланирану тк канализацију планирати у слободној површини.

У складу са горе наведеним условима, потребно је предвидети коридор за планирану тк канализацију у оквиру граница Урбанистичког пројекта.

❖ Општи услови

Планиране трасе будућих комуналних инсталација морају бити постављене на прописаном растојању у односу на трасе тк објеката. Постављањем планираних комуналних инсталација и других објеката не сме доћи до угрожавања постојећих тк објеката који су назначени на приложеној ситуацији.

У складу са важећим правилником, који је прописала Републичка агенција за електронске комуникације, унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод постојећих подземних тк каблова или кабловске тк канализације, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација (тк објеката).

Приликом даље израде Урбанистичког пројекта са идејним решењем за стамбено-пословну зграду спратности 2По+П+8+Пс, на катастарској парцели 6241/1 КО Палилула, Улица Вишњичка број 74, у Београду, сарађивати са предузећем за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д., Дирекција за технику, Сектор за фиксну приступну мрежу, ради усаглашавања са планским документима „Телеком Србија“ а.д.

Урбанистички пројекат са идејним решењем за стамбено-пословну зграду спратности 2По+П+8+Пс, на катастарској парцели 6241/1 КО Палилула, Улица Вишњичка број 74, у Београду, урадити у складу са Законом о планирању и изградњи, Законом о електронским комуникацијама, Законом о безбедности и здрављу на раду, Законом о заштити од пожара, упутствима, прописима и стандардима за ову врсту делатности.

Прилог документацији урбанистичког пројекта:

Према условима Телеком Србија број: 557710/2-2019, 781/19 З.Д.
од 17.12.2019. године.

ТОЛОВОДНА МРЕЖА И ПОСТРОЈЕЊА

А. ГРЕЈНО ПОДРУЧЈЕ:

Предметна локација припада дистрибутивном систему:

| | | |
|------------------|---------------|----------------|
| грејно подручје: | топлана | „Дунав“ |
| | дистрибутивни | Магистрала 1 |
| | топловод | |

кота терена + 76.35 m'

Б. РЕЖИМ РАДА ДИСТРИБУТИВНОГ СИТЕМА:

Пројектни параметри рада дистрибутивног система:

- *повезивање корисника:* индиректно,
преко измењивачких топлотних потстаница
- *потрошачи:* грејање, вентилација
БЕЗ припреме санитарне воде
- *период испоруке енергије:* током грејне сезоне,
ноћни прекид рада у испоруци енергије

перспективно:

- грејање: током грејне сезоне,
целодневни рад 0-24 h,
без ноћног прекида у испоруци енергије
- санитарна вода: током целе године,
целодневни рад 0-24 h,
без ноћног прекида у испоруци енергије

- *примарни део инсталације:*

*температура: 120 / 55 °C - грејање, вентилација;
65 / 22 °C - санитарна вода

*називни притисак: NP 25

*статички притисак: 12 bar

- *секундарни део инсталације:*

НАПОМЕНА:

Техничким условима за прикључење објекта на систем даљинског грејања ЈКП „Београдске електране“ биће одређени пројектни параметри секундарног дела инсталације у зависности од врсте потрошача топлотне енергије и спратности - статичке висине објекта и припадајућег секундарног дела инсталације.

СТЕЧЕНЕ ОБАВЕЗЕ:

На предметној локацији у примени је следећи план:

- План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - Град Београд (целине I - XIX) зона „Мешовитих градских центара у зони више спратности (M4)“ у оквиру целине X;
усвојен: Сл. лист града Београда, број 20 из 2016 године.

ПЛАНИРАНА ИНФРАСТРУКТУРА

Постоје техничке могућности за прикључење планиране стамбено пословне зграде на систем даљинског грејања дистрибутивне топлотне енергије.

За прикључење стамбено пословне зграде потребна је изградња недостајуће инфраструктуре дистрибутивног толовода у Вишњичкој улици.

Недостајућа толоводна инфраструктура приказана је у графичком прилогу предметних Улова, Прилог 1.

I. Прикључење потрошача:

- Топлотни капацитет објекта:

Укупан процењени топлотни капацитет износи:

Стамбено пословна зграда: сса. 1,200 KW;

Уз Захтев, инвеститор је доставио податке о броју стамбених јединица и површини пословног простора.

У Захтеву је приказан капацитет за грејање објекта од 1,014,988 W

- Место прикључења:

Стамбено пословни објекат прикључити са недостајуће инфраструктуре дистрибутивног топоводног прикључка.

Топловодни прикључак је предизоловани топовод, називни пречник DN 100, пречник цеви Ø 114.3 / 200 mm/.

Коридоре за прикључни примарни топовод кроз објекат до просторије топлотних потстаница предвидети кроз просторије у којима није предвиђен боравак људи, уз могућност несметаног приступа инсталацији током целе године 24 часа дневно.

У делу грађевинског објекта коридор толоводног прикључка до топлотне потстанице ускладити са осталим инсталацијама објекта.

Топловодни прикључак предвидети од црних челичних цеви, изолованим одговарајућом противпожарном постојаном изолацијом, обложеном Al лимом.

Примарни топоводни прикључак приказати у синхрон плану инсталација стамбено пословног комплекса.

Недостајућа топоводна инфраструктура приказана је у графичком прилогу предметних Улова, Прилог 1.

- Топлотне потстанице

Прикључење објекта предвидети преко индиректних измењивачких топлотних потстаница са измењивачима топлоте.

Број топлотних потстаница одредити према укупном топлотном капацитету објекта и врсти потрошача топлотне енергије.

За сваки садржај-намену стамбено пословне зграде:

- Стамбени;
- Пословни;

предвидети одвојене топлотне потстанице.

Инсталацију топлотних подстаница поставити у засебне - одвојене техничке просторије у нивоу подземних гаража или техничке етаже у делу објекта.

Положај топлотних подстаница одредити тако да буду најближи планираним прикључним топоводима.

Просторије подстанице треба да имају обезбеђене прикључке за воду, струју и канализацију.

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на к.п. 6241/1 К.О. Палилула, Ул. Вишњићка бр. 74, Београд

За потребе манипулисања опремом и одржавање инсталације треба да буде обезбеђен стални несметани пролаз и приступ просторијама топлотних потстаница.

Несметани пролаз и приступ просторијама топлотних потстаница и инсталацијама треба да буде обезбеђен токо целе године 24 часа дневно.

Димензије просторија топлотних потстаница одредити према „Техничким условима за пројектовање инфраструктуре топловода“, Прилог 4 - „Минималне димензије просторије топлотне предајне станице“.

Е. СМЕРНИЦЕ ЗА РАД

За изградњу сваког планираног објекта ЈКП „Београдске електране“, као ималац јавних овлашћења, доставиће по захтеву надлежног органа управе „Техничке услове за пројектовање и прикључење објеката“ у поступку обједињене процедуре, или у законском поступку који буде у примени за потврђивање планског основа пројекта за изградњу објекта.

У поступку обједињене процедуре, Техничким условима за пројектовање и прикључење стамбеног пословног комплекса биће одређени и услови за регулисање међусобних односа на изградњи недостајуће топловодне инфраструктуре.

Планирану прикључну топловодну инфраструктуру ускладити са осталом постојећом и планираном инфраструктуром и грађевинским објектима, тако да буде испоштовано минимално дозвољено одстојање, у складу са „Техничким условима за пројектовање инфраструктуре топловода“, Прилог 3 предметних Улова.

Заштиту планиране топловодне инфраструктуре предвидети у складу са Општим и техничким условима ЈКП „Београдске електране“ за заштиту топловодне инфраструктуре, Прилог 4 предметних Улова.

Изградња планиране топловодне инфраструктуре могућа је после усвајања плана, као и формирања парцела јавних површина и уношења промена у катастру непокретности.

Комуналну топловодну инфраструктуру ЈКП „Београдске електране“ у свему предвидети у складу са:

- „Правила о раду дистрибутивног система топлоне енергије“, („Сл. лист града Београда“, бр. 54/2014 године);
- „Одлука о снабдевању топлотном енергијом у граду Београду“, („Сл. лист града Београда“, бр. 43/2007 и 2/2011 године).

Урбанистички услови ЈКП „Београдске електране“ треба да буду прилог предметног Урбанистичког пројекта.

Прилог документацији урбанистичког пројекта:
број: 03.7.II-12536-2/19 од 17.12.2019. године

УСЛОВИ СА АСПЕКТА ОДРЖАВАЊА ГРАДСКЕ ЧИСТОЋЕ

Поводом достављеног захтева, а у вези издавања Улова за израду Урбанистичког пројекта са идејним решењем за стамбено-пословну зграду на кат. парцели 6241/1 КО Палилула, у Ул. Вишњићка бр. 74, обавештавамо вас да је, за евакуацију комуналног отпада из планираног објекта на предметном простору, неопходно набавити **судове-**

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на к.п. 6241/1 К.О. Палилула, Ул. Вишњица бр. 74, Београд

контејнере запремине 1100 литара и габ. димензија: 1,37x1,20x1,45 m', у броју који се одређује помоћу норматива: 1 контејнер на 800 m² корисне површине објекта. Према подацима у прилогу, инвеститор је у обавези да набави **20 контејнера** и одреди место за њихово постављање у складу са прописима. Уколико се набави мањи број контејнера него што је потребно, и они нер буду задовољавали потребе за депоновањем смећа, сваки накнадни долазак по позиву и потребама корисника, биће третиран као ванредна услуга и додатно ће се наплаћивати по усвојеном ценовнику.

Према *Одлуци о одржавању чистоће* („Сл. лист града Београда“ бр. 19/2017), контејнери морају бити постављени изван јавних саобраћајних површина, **у оквиру граница парцеле** намењене изградњи објекта, на избетонираном платоу, у ниши или посебно изграђеном боксу.

До локације судова за смеће потребно је обезбедити директан и неометан прилаз за ком. возила и раднике ЈКП „Градске чистоће“, при чему се мора водити рачуна о максимално дозвољеном ручном гурању које износи 15 m', обавља се по равној избетонираној подлози, без степеника, са нагибом до 3% и на том путу не смеју бити паркирана возила која могу ометати њихово прилажење.

Уколико овај норматив не може бити испоштован, неопходно је обезбедити адекватна саобраћајни прилаз до позиције контејнера за ком. возила габ. димензија 8,60x2,50x3,50 m' са осовинским притиском од 10 тона и полупречником окретања 11,00 m'. Није дозвољено кретање возила уназад, па је потребно обезбедити проходност (улаз-излаз) или слободан манипулативни простор за њихово окретање. Једносмерна приступна саобраћајница мора бити минималне ширине 3,5 m' а двосмерна 6,0 са нагибом до 7%.

За смештај контејнера може се изградити и смећара или одредити посебан простор у **самом објекту**, у приземљу или на некој од подземних етажа, у гаражном простору. Смећара се гради као засебна, затворена просторија, без прозора, са ел. осветљењем, једним точећим местом са славином или холендером и сливником повезаним на канализациону мрежу, ради лакшег одржавања хигијене тог простора. До њене локације у **приземљу**, мора се обезбедити приступ за ком. раднике у складу са наведеним прописима.

Уколико се предвиди постављање контејнера **на подземној етажи** и улазак ком. возила у поменути протор, мора се водити рачуна о минималној висини таванице која мора бити 4,5 m' како не би дошло до њеног оштећења приликом проласка ком. возила. Дозвољава се и нешто већи нагиб приступне грејне рампе (до 12%). У супротном, неопходно је у складу са важећом законском регулативом, обезбедити одговорна лица која ће контејнере, у доба доласка ком. возила за одвоз смећа, изгурати на слободну површину испред објекта ради пражњења, и по обављеном послу вратити их на почетну позицију.

У контејнере се одлажу само отпаци састава као кућно смеће, док се остали отпад посебно складишти и одвози на градску депонију у складу са потребама корисника и склопљеном уговору са ЈКП „Градска чистоћа“, а осим на једној, заједничкој, могу бити распоређени и на више локација у складу са нормативима.

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на к.п. 6241/1 К.О. Палилула, Ул. Вишњићка бр. 74 ,Београд

Локацију-е судова за смеће треба приказати у пројектној документацији, а при техничком пријему, неопходно је присуство стручне екипе ЈКП „Градска чистоћа“, која ће укључити новоизграђени објекат у *оперативни систем* за одношење смећа.

Прилог документацији урбанистичког пројекта:

број: 23163 од 18.12.2019. године

УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

На предметној катастарској парцели 6241/1 КО Палилула, у Ул. Вишњићка бр. 74, нису присутне јавне зелене површине.

У складу са правилима грађења датим планским документом, услови за слободне и зелене површине су:

- минимални проценат зелених површина на парцели је 40%
 - минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката или делова истих) износи 10%
 - могуће је озелењавање равних кровова надземних објеката на минималној дебљини слоја плодне хумусне земље 30 см, применом биљног материјала са минималним потребама у погледу услова станишта. Ове површине не улазе у укупан биланс зелених површина.
 - Нивелационо-регулационим решењем обезбедити 1-2% пада терена (стаза и платои) чиме се омогућава нормална дренажа површинских вода ка околном порозном земљишту или кишној канализацији, за шта је неопходно обезбедити дренажне елементе.
- Сву постојећу квалитетну вегетацију уклопити у новопроековано решење
 - Обзиром на неравномеран однос изграђеног и неизграђеног, тј. високу заступљеност инертних материјала, просторним уређењем и организацијом слободног простора треба побољшати микроклиматске услове
 - Слободне површине прилагодити потребама корисника и намени објекта
 - Избор садног материјала усагласити са амбијенталном целином
 - Обезбедити заливање садног материјала
 - Искључити подземне инсталације у склопу истих
 - Омогућити неометано кретање и приступ лицима са инвалидитетом свим стазама и прилазима
 - Уколико је могуће стазе не поплочавати већ засути полупорозним материјалима
 - Нивелацијом обезбедити отицање воде од објекта ка кишној канализацији
 - За израду техничке документације за уређење и озелењавање слободних површина потребно је прибавити Техничке услове ЈКП „Зеленило-Београд“.
 - Пројекат треба да буде урађен од стране овлашћеног пројектанта са лиценцом за иву врсту посла – инжењер пејзажне архитектуре.

Прилог документацији урбанистичког пројекта:

број: 32018/1 од 20.12.2019. године

Мере за несметано кретање лица са инвалидитетом, деци и старим особама

Предложеним урбанистичким решењем планирана је изградња одговарајућег броја паркинг места за лица са посебним потребама (хендикепирана и инвалидна лица) у склопу подземне гараже. У улазном делу објекта, заједничке површине намењене хоризонталној и вертикалној комуникацији, планиране су са минимално потребним димензијама, којима се осигурава неометано кретање лица са инвалидитетом. Приступни плато испред ветробранског простора је планиран са минималном површином 180 см, док је унутрашњи простор ветробрана планира са минималном ширином 180 см. Простор испред лифтова планира је ширине 160 см. При пројектовању и реализацији објекта применити решења која ће омогућити лицима са посебним потребама неометано и континуално кретање и приступ објектима. Кретање лица омогућити пројектовањем оборених ивичњака на местима пешачких прелаза, као и одговарајућим пројектовањем рампи за повезивање виших и нижих нивоа, обезбеђењем довољне ширине, безбедних нагиба и одговарајућом обрадом површином а у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени Гласник РС“, бр. 22/15).

Енергетска ефикасност

Пројекат је урађен у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Сл. Гласник РС, бр. 61/2011) на основу члана 201. Тачка 1. Закона о планирању и изградњи. Такође у циљу остваривања основних начела ефикасног коришћења енергије на територији Републике, у складу са одредбама Закона о ефикасном коришћењу енергије („Сл. Гласник РС“, бр. 25/2013), као и Правилника о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Сл. Гласник РС“ бр. 69/2012) спроведене су следеће архитектонске мере енергетске ефикасности:

Објекат пројектовати тако да се максимално искористи потенцијал локације: Сунце, ветар и зеленило.

- У што већој мери користити природну вентилацију простора
- Допринети задржавању топлоте и коришћењу топлотних добитака: изолацијом спољашњих зидова, избором материјала и решавањем детаља, елиминсањем топлотних мостова; применом квалитетних стакала и рамова прозора и врата, као и процентом застакљене фасаде
- Објекат са виском заптивеношћу фасадног омотача
- Изолација преградних зидова
- Изолација подова
- Смањење инфилтрације
- Увођење дневне светлости и примена система контроле осветљаја
- Фарбање плафона и зидова рефлексивном бојом
- Примена ефикасније опреме и инсталација у објекту
- Приликом пројектовања и изградње објекта у коме се борави и који се греје, применити савремене техничко-технолошка решења која доприносе смањењу потрошње за грејање и хлађење
- Потстицати коришћење алтернативних извора енергије.

ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Са аспекта заштите културних добара и у складу са Законом о културним добрима („Службени гласник РС“ бр.71/94, 52/11-др. закон и 99/11-др. закон) предметни простор у Вишњичкој улици бр. 74 у Београду, налази се у оквиру заштићене зоне археолошког налазишта Праисторијска Карабурма, које је утврђено за археолошко налазиште – културно добро (Решење Завода за заштиту споменика културе града Београда бр.125/2 од 7.2.1974. године).

Стога је обавеза инвеститора да благовремено, а најкасније 15 радних дана пре почетка земљаних радова, обради Заводу за заштиту споменика културе града Београда, захтевом за организовање археолошког надзора.

Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошке остатке, радови ће на том делу градилишта бити обустављени до завршетка заштитних археолошких интервенција (чл. 109.овог Закона).

Инвеститор је дужан да, по чл. 110. поменутог Закона обезбеди неопходна финансијска средства за обављање сталног археолошког надзора и заштитних археолошких интервенција, истраживање, заштиту, чување, публикавање и излагање добра, до предаје добра на чување овлашћеној установи културе.

Прилог документацији урбанистичког пројекта:

Услови Завода за заштиту споменика културе града Београда
број: 1362/19 од 30.12.2019. године

Заштита и унапређење животне средине

Уређење планиране локације пројектовати тако да се функционално и естетски задовољава највиши критеријуми и да се при томе, објекат правилно уклопи у затечено окружење и допринесе унапређењу и квалитету животне средине у њему.

При пројектовању планираног објекта применити посебне архитектонско-грађевинске мере за заштиту од претераног загревања и губитка топлоте, као и претеране инсолације и буке.

У подземној етажи, намењеној паркирању возила предвидети систем принудне вентилације, систем за праћење концентрације угљенмоноксида, инсталације ВиК, контролисано прикупљање задржаних вода, њихов третман у сепаратору замасти и уља а пре упуштања у канализациони систем, као и одржавање сепаратора, у складу са важећим прописима, нормативима и стандардима.

Инжењерско геолошки услови

На бази инжењерскогеолошке реонизације, а за потребе планирања простора у оквиру Плана генералне регулације извршена је категоризација терена. Тако су издвојене четири категорије у оквиру којих су издвојени рејони.

Истражни простор, посматрајући од површине терена, изграђују следеће средине:

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на к.п. 6241/1 К.О. Палилула, Ул. Вишњицка бр. 74 ,Београд

- Антропогени седименти (n,) хетероген материјал, састављен углавном од земље, тамно браон боје, у којој се налазе остаци грађевинског шута, шљунка, камена као и распаднути биљни остаци.
- Делувијални седименти (d),прашинасте глине
- Терасни седименти (t1),прашинасто-песковите глине и пескови

2. У погледу категоризације тла,у смислу ископавања темељних јама средина у којој ће се вршити фундирање се може сврстати у II-III категорију по грађевинским нормама "ГН 200".

3. Тло у којме ће бити фундиран објекат представља условно повољну средину за грађење, због склоности прашинасто-глиновитог тла, деформацијама приликом већег провлажавања.

4. У морфолошком погледу терен је у потпуности раван што је последица денivelација које су последица антропогеног утицаја.Поједине зоне терена су вештачки насипане претежно земљаним материјалом са грађевинским шутом. На самој предметној локацији надморска висина се креће од 80 мнв до 79 мнв.

5. Ниво подземне воде приликом извођења истражних бушотине(октобар 2019.год) је на дубини од 0,70 до 6,0 од површине терена (табела бр.2). Приликом израде темељног ископа ископ ће бити под водом.

6. У току изградње темеља потребно је извести хоризонталну дренажу (испод објекта), како би се спречила деформација тла у зони темеља везане за сезонске промене влажности које изазивају наизменичне промене запремине, због бубрења и сажимања запремине темељно гтла и преношења деформација на конструкцију објекта. Кота укопавања мора бити најмање 50 цм испод коте пода најниже етаже, од шљунковитог песковитог материјала. Слојеве збијати од по 20цм до постизања модула стишљивости (Мс) опитом кружне плоче од $M_s = 30 \text{ МПа}$. Преко слоја тампона поставити пластичну фолију да цементно млеко не би запушило ефективну порозност. На овако формирантам помпон извести темељну конструкцију.

7. Укопане делове објекта извести са хидрогеолошким застором.

8. Картом сеизмолошког хазарда Републике Србије за повратни период од 475 година (Републички сеизмолошко завод 2018.год.) истражни простор припада VII-VIII 0по MCS ,коефицијентом сеизмичности $K_s = 0,05$

9. Прорачун дозвољеног оптерећења темељног тла за темељну плочу изведено је према "Нашим техничким нормативима" (погледати Поглавље 5.2.) Према прелиминарним прорачунима вредност дозвољеног оптерећења на тло по Brinch Hansen износи $q_a = 328,90 \text{ kN/m}^2$

10. Прорачун консолидационог слегања тла је изведен по методи Steinbrennera Слегање од новосаграђеног објекта, урађено је за вредности 80% од Дозвољеног оптерећења, и износи 4,5 цм.

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на к.п. 6241/1 К.О. Палилула, Ул. Вишњићка бр. 74 ,Београд

11. Објекат се својим габаритом укопава у терен до дубине од 7,5м.Овако велика дубина ископа,скупљен простор, подземне воде и прашинасте глине,које имају склоност ка клизању и одламању блокова условљавају добру заштиту темељног ископа.
12. Заштита стабилност темељног ископа мора се детаљно пројектантски разрадити.
13. Сви водоводни прикључци морају бити заштићени од процуривања.Прикључци између спољњих и унутрашњих мрежа требало би да буду флексибилни у храницама дозвољеног слегања.
14. Спољње и унутрашње водоводне инсталације треба да буду изван зоне темељења, како би се у случају хаварије избегло директно влажење темељног подтла.
15. Све ископе за инфраструктуру треба затрпавати искључиво материјалом из ископа, шљунак избацити из употребе.
16. Темељни ископ штитити од додатног провлажавања (атмосферских падавина) и инсолације. Ископ изводи уз адекватан стручни надзор.
17. Спровођење ових мера је неопходно,јер концентрисана инфилтрација воде у тло током времена може пореметити природну равнотежу тла ,а тиме у некој будућности довести у опасност и сам објекат.
18. Са изградњом започети у сушном периоду уз континуалани брз рад на изградњи објекта у свим фазама. Са ископом започети после изведених мера конструктивне заштите ископа са коте терена.
19. Уграђевинском дневнику морају се евидентирати све интервенције изведене у тлу.
20. Изградња стамбено-пословног зграде на предметној парцели уз поштовање наведених геотехничких услова не може бити узрок евентуалној појави савремених инжењерскогеолошких процеса као што је клижење. До нарушавања стабилности тла могу довести крупни и неконтролисани земљани радови.

Елаборат је израђен у свему у складу са Законом рударству и геолошким истраживањима СР Србије (Сл.гласник РС бр.101/15), Правилника о садржини Пројекта геолошких истраживања и Елабората о резултатима геолошких истраживања (Сл.гласник РС бр.51/96), Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13–одлука УС, 50/2013–одлука УС, 98/2013–одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/2020) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Службени гласник РС", бр. 23/2015,

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на к.п. 6241/1 К.О. Палилула, Ул. Вишњићка бр. 74 ,Београд

77/2015, 58/2016, 96/2016 , 67/2017,72/2018 и 73/2019)) и осталих прописа,норматива и стандарда који уређујуову делатност.

Прилог документацији урбанистичког пројекта:
Геомеханички елаборат „ГЕОБИРО-ВА" из Ваљева
570/19 од 23.12.2019. године

МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА И ЗЕМЉОТРЕСА

Ради заштите од земљотреса, предметни објекат пројектовати у складу са:

- Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Сл. лист СФРЈ", бр. 52/91);
- Објекти морају бити категоризовани и реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Сл. лист СФРЈ“ број 31/81, 49/82, 29/83, 2/88, 52/90).
- Објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу која се по притиску и протоку пројектује у складу са Правилником о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Сл.гласник РС“ бр. 3/2018).
- Објекти морају бити реализовани у складу са Одлукама о техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Сл.лист града Београда“бр. 32/4/83), Правилником о условима и техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Сл. лист РС“ бр. 58/12) и Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Сл.лист СФРЈ“ бр. 53,53/88 и 28/95) и Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Сл.лист града Београда“ број 32/4/83).

Приликом израде Урбанистичког пројекта потребно у погледу мера заштите од пожара потребно је поштовати:

- Закон о заштити од пожара (Службени гласник РС, бр. 111/2009, 20/2015 и 87/2018), Закона о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима (Сл. Гласник РС, бр. 54/15) и правилника и стандарда који ближе регулишу изградњу објеката.

Прилог документацији урбанистичког пројекта:
Република Србија Министарство Унутрашњих
послова сектор за ванредне ситуације Управа за ванредне
ситуације у Београду 09/7 217-834 /2019 од 17.12.2019. године

**Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на к.п. 6241/1 К.О.
Палилула, Ул. Вишњићка бр. 74 ,Београд**

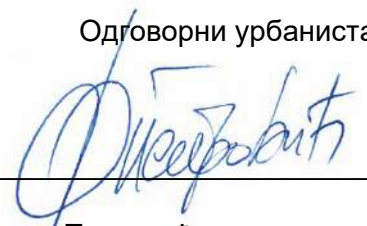
Смернице за спровођење

Урбанистички пројекат је урађен у складу са чл. 60. Закона о планирању и изградњи („Сл. лист града Београда“ број 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/2020) и основ је за издавање локацијских услова.

Београд, децембар 2019. године

Одговорни урбаниста:




Филип Петровић, маст.инж.арх.

**Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на к.п. 6241/1 К.О.
Палилула, Ул. Вишњићка бр. 74 ,Београд**

ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ РЕШЕЊА
лист бр. садржај:

размера:

- | | |
|---|-------|
| 1. ШИРА СИТУАЦИЈА | 1:750 |
| 2. КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ГРАНИЦОМ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА | 1:400 |
| 3. СИНХРОН ПЛАН ИНСТАЛАЦИЈА | 1:200 |
| 4. РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ основа приземља | 1:200 |
| 5. РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ основа крова | 1:200 |

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели 6241/1 К.О. Палилула,
Ул. Вишњићка бр. 74 ,Београд

ТЕХНИЧКИ ОПИС

- **ПЛАНСКИ ОСНОВ:** План Генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX) („Службени лист града Београда“, број 20/16, 97/16, 96/17 и 97/17).

1.

- ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПРЕМА ПЛАНУ ГЕНЕРАЛНЕ РАГУЛАЦИЈЕ:

1.1.1. Намена:

Основна намена површине катастарске парцеле 6241/1 К.О. Палилула је мешовити градски центар у зони више спратности 3.М4.1. на којој се планира изградња стамбено - пословног објекта.

1.1.2. Начин спровођења:

Непосредна примена правила грађења израдом урбанистичког пројекта.

1.1.3. Основна намена површина:

Мешовити градски центар, мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу становање : пословање 0 - 80% : 20% - 100%, у приземљу планираних објеката обавезни су комерцијални садржаји, општа правила и параметри за све намене у зони су исти.

1.1.4. Компатибилност намене:

Са мешовитим градским центрима су компатибилне намене становање, комерцијала, инфраструктурне површине, верски објекти,...у складу са Табелом „Комаптибилност намена“ у поглављу 5. Планирана намена површина, тачка 5.1. Мешовити градски центри су компатибилни са површинама за становање. Компатибилна намена може бити заступљена до 80%, осим површина јавне намене, које могу бити и до 100%. Општа правила и параметри за све намене у зони су исти.

1.1.5. Број објеката на парцели:

На грађевинској парцели гради се један или више објеката. Није дозвољена изградња помоћних објеката, изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре (ТС, МРС и сл.).

1.1.6. Услови за формирање грађевинске парцеле:

Грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела минималне ширине фронта према јавној саобраћајној површини 20,0 m' и минималне површине 3.000 m².

Нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 20,0 m' и минималну површину од 3.000 m².

Обавезан је непосредан приступ парцеле на јавну саобраћајну површину.

1.1.7. Предметна катастарска парцела 6241/1 К.О. Палилула се налази у Улици Вишњичкој бр. 74 и испуњава услове за грађевинску парцелу.

1.1.8. У зони мешовитог градског центра у зони више спратности 3.М4.1. примењују се следећи параметри:

Максимални индекс заузетости парцеле 60%;

Максимална висина венца објекта је 32,0 m', а максимална висина слемена објекта је 36,0 m', што дефинише оријентациону планирану спратност П+8+Пк/Пс.

1.1.9. 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 задњом границом парцеле.

Објекти, према положају на парцели морају бити слободностојећи, грађевинска линија објекта је мин. 12,0 m', у односу на регулациону линију Вишњичке улице.

Грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са бочним и задњом границом парцеле, а према регулацији се поклапа са надземном грађевинском линијом.

1.1.10. Растојање од бочне границе парцеле

Растојање објекта од бочних граница пацеле је мин. 1/3 висине објекта, али не мање од 10,0 m' од границе пацеле, растојање објекта од бочних граница пацеле је мин. 1/6 висине објекта, али не мање од 5,0 m', уколико су на бочној фасади постављени отвори помоћних просторија или пословних простора.

1.1.11. Растојање од задње границе парцеле:

Растојање објекта од задње границе парцеле је минимално 1/3 висине објекта, али не мање од 10,0 m'.

1.1.12. Међусобно растојање објекта у оквиру парцеле:

Растојање објекта од других објеката на парцели је минимално $\frac{2}{3}$ висине вишег објекта, уколико објекат има отворе стамбених просторија, односно минимално $\frac{1}{3}$ висине вишег објекта, уколико објекат има отворе помоћних просторија или пословних простора.

1.1.13. Кота приземља

Кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1.6 m' виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте.

За објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0.2 m' виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте.

Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је максимално 1.6 m' виша од нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.

1.1.14. Услови за слободне и зелене површине

Проценат слободних и зелених површина на парцели је мин. 40%.

Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 15%.

1.1.15. Решење паркирања:

Паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, према нормативима: становање: 1.1 ПМ по стану; комерцијални садржаји: 1 ПМ на 50 m² продајног простора трговинских садржаја; 1 ПМ на 60 m² НГП административног или пословног простора; 1 ПМ на 2 постављена стола са 4 столице угоститељског објекта; 1 ПМ на 2-10 кревета хотела у зависности од категорије; 1 ПМ на 50 m² продајног простора шопинг молова, хипермаркета; 1 ПМ на 50 m² корисног простора пословних јединица или 1 ПМ по пословној јединици, за случај кад је корисна површина пословне јединице мања од 50 m². 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 са минимално 120 cm земљишног сустрата.

1.1.16. Архитектонско обликовање

Објекте пројектовати у духу савремене архитектуре.

Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објекта. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију.

последња етажа се може извести као поткровље, мансарда или повучена етажа. Дозвољава се изградња вишеводног крова.

Висина назитка поткровне етаже износи максимално 1,6 m' рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни је 45 степени.

Мансардни кров мора бити искључиво у габариту објекта (без препуста) пројектован као традиционални мансардни кров уписан у полукруг, максимална висина прелома косине мансардног крова износи 2,2 m' од коте пода поткровља.

Отвори у поткровљу се могу решавати као кровне баце или кровни прозори. У оквиру кровне баце могу се формирати излази на терасу или лођу. Облик и ширина баце морају бити усклађени са осталим елементима фасаде.

Повучени спрат се повлачи минимално 1,5 m' 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.

1.1.17. Услови за ограђивање парцеле:

Није дозвољено ограђивање грађевинских парцела.

1.1.18. Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром:

Објектат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.

1.1.19. Инжењерскогеолошки услови:

Сва истраживања урадити 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).

1.1.20. Услови за заштиту од археолошког налазишта:

На простору заштићеног археолошког налазишта Карабурма, пре почетка изградње нових објеката, обавезно се морају обавити сондажна археолошка истраживања, ради утврђивања стратиграфије културних слојева, у сарадњи са надлежним Заводом за заштиту културних добара, у складу са Законом о културним добрима ("Службени гласник Републике Србије" бр. 71/94).

1.1.21. Правни основ:

Основ за израду Урбанистичког пројекта је :

Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 24/11исправка, 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 и 9/2020).

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на к.п. 6241/1 К.О. Палилула, Ул. Вишњићка бр. 74 ,Београд

План Генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX) („Службени лист града Београда“, број 20/16, 97/16, 96/17 и 97/17).

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

1.1.22. Смернице:

За изградњу објекта на грађевинској парцели, потребно је урадити Урбанистички пројекат сходно члану 60-64 Закона о планирању и изградњи, а на основу напред наведених услова.

По окончању претходног поступка потребно је прибавити Локацијске услове сходно чл. 53а Закона о планирању и изградњи.

2. КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА:

- 2.1. Катастарска парцела 6241/1, КО Палилула у улици Вишњићкој бр.74 има површину 4593,00 m².
- 2.2. Катастарска парцела 6241/1, КО Палилула чини грађевинску парцелу.
- 2.3. Предметна парцела 6241/1, КО Палилула се налази у улици Вишњићкој бр.74 у зони вишепородичног становања у формираним градским блоковима у зони мешовитог градског центра у зони више спратности 3.M4.1.

3. ТЕХНИЧКИ ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА:

- 3.1. На катастарској парцели 6241/1, КО Палилула у улици Вишњићкој бр.74 налази се осам објеката.
- 3.2. Објекти нису у складу са Планом генералне регулације и нису подобни за адаптацију, реконструкцију или надоградњу те су с тога предвиђени за рушење ради изградње новог.
- 3.3. Постојећи објекти, као и сви делови партера су планирани за рушење пре почетка изградње пројектованог објекта.

4. ТЕХНИЧКИ ОПИС ПРОЈЕКТОВАНОГ ОБЈЕКТА:

- На кат.пар. 6241/1, КО Палилула у улици Вишњићкој бр.74 у Београду предвиђа се изградња новог слободностојећег, стамбено-пословног објекта, спратности 2По+П+8+Пс. Са Вишњићке улице обезбеђен је пешачки приступ стамбеном и пословном делу објекта. Стамбеном и пословном делу објекта је могуће приступити преко наткривеног пасажа, док је неким локалима могућ приступ директно са ободног тротоара. Колски приступ парцели омогућен је из Вишњићке улице, на коти -0.15м (79.25м), тако што је искоришћен постојећи колски приступ на североисточној граници парцеле. Објекту, тј. подземној гаражи на подрумским етажама -1 и -2, приступа се преко колских грејаних рампи нагиба 15%, које се налазе бочно од објекта, са источне и западне стране.
- Око објекта постоји ободни тротоар, ширине 130цм (са северне стране), ширине 165цм (са западне стране), ширине 100цм са (са источне стране) и минималне ширине 150цм са дворишне, јужне, стране.

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на к.п. 6241/1 К.О. Палилула, Ул. Вишњићка бр. 74, Београд

- За коту приземља одређена је кота (+/-0.00 /79.40), што је 0.15м изнад коте тротоара на месту приступа (кота 79.25м) и поклапа се са нултом котом (79.40м), на пресеку фасадне равни према Вишњићкој улици са постојећим тереном, на средини фасаде, на делу улаза у објекат. Дозвољено је поставити коту приземља пословања у приземљу максимално 0,2м изнад нулте коте.
 - Објекат је постављен на грађевинској линији која се налази на удаљености од 12,0м од регулационе линије Вишњићке улице.
 - Минимално растојање објекта од бочних граница парцеле износи 10,0м, као што је прописано или минимално $1/3$ висине објекта, тј. $29,71\text{м}/3 = 9,903\text{м}$.
Минимално растојање објекта од бочних граница парцеле износи 5,0м, као што је прописано или минимално $1/6$ висине објекта, тј. $29,71\text{м}/6 = 4,952\text{м}$, уколико су на бочној фасади постављени отвори помоћних просторија или пословних простора.
 - Минимално растојање објекта од задње границе парцеле износи 10,0м, као што је прописано или минимално $1/3$ висине објекта, тј. $29,71\text{м}/3 = 9,903\text{м}$.
 - Минимално растојање од других објеката на парцели је минимално $2/3$ висине вишег објекта уколико објекат има отворе стамбених просторија (растојање између два крила објекта, на делу полуатријума, износи $18,0\text{м} = 2/3 \times 27,0\text{м}$ (висина објекта изнад непроходног зеленог крова (кровне баште) изнад приземља).
 - Висина венца објекта у односу на коту тротоара (приступна кота) је $29,71\text{м}' (+29.56/108.96)$, што је мање од максималне дозвољене висине венца која износи 32,0м. Висина венца повученог спрата у односу на коту тротоара (приступна кота) износи $32.95\text{м}' (+32.80/112.20)$.
 - Висина највишег слемена објекта у односу на коту тротоара (приступна кота) је $33,37\text{м}' (+33.22/112.62)$, што је мање од максималне дозвољене висине слемена која износи 36,0м
 - Новопроектовани објекат је спратности 2По+П+8+Пс, као што је и дозвољено планом (П+8+Пк/Пс).
 - Максимални дозвољени индекс заузетости на парцели износи 60% (остварено је $2390,87\text{м}^2 = 52,055\%$).
 - Минимални дозвољени проценат слободних и зелених површина на парцели износи 40% (остварено је 47,945% ($2202,13\text{м}^2$, не рачунајући зелене непроходне кровове изнад дела приземља).
 - Минимални дозвољени проценат зелених површина на парцели у директном контакту са тлом износи 15% (остварено је $691,28\text{м}^2 = 15,051\%$).
 - Максимална дозвољена заузетост парцеле подземном гаражом износи 85% (остварено је $3150.02\text{м}^2 = 68,583\%$).
 - Објекат има повучени спрат, који се повлачи минимално 1,5м у односу на фасадну раван последњег спрата. Кров изнад повученог спрата је плитак, коси, нагиба 6 степени, финално покривен равним лимом.
- У подрумској етажи -1 и -2 су пројектоване гараже са укупно 209 паркинг места, 97 паркинг места на етажи -1 и 112 паркинг места на етажи -2, од којих је 12 паркинг места (4 паркинг места на етажи -1 и 8 паркинг места на етажи -2) обезбеђено за особе са инвалидитетом, димензија $(220+150+120)\text{цм} \times 500\text{цм}$ (двојна паркинг места), пошто објекат има више од 10 стамбених јединица. На једном делу подрумске етаж -2, на три позиције, употребљен је зависни паркинг систем „TTS,

CITY system, NISKI-UZANI“ ($2 \times 2 = 4$ паркинг места). Поред подрума, обезбеђено је и 20 паркинг места на парцели, уз регулациону линију Вишњићке улице, од чега 1 паркинг место за особе са инвалидитетом, димензија $(220+150)\text{cm} \times 480\text{cm}$. На овај начин, укупан остварени број паркинг места на парцели износи 229, од чега 13 паркинг места за особе са инвалидитетом.

- Поред паркирања у подрумској етажи -2 пројектоване су спринклер станица са постројењем за повишење притиска у хидрантској и санитарној водоводној мрежи, топлотна подстаница, техничке просторије, просторије за хигијену објекта са трокадером и тампон зоне према гаражном делу, као и вертикалне комуникације стамбеног дела објекта. Пешачка веза ове етаже са остатком објекта остварује се преко вертикалних комуникација (2 лифта и степениште – за оба стамбена улаза), који су тампон зонама одвојене од гараже. Колска веза ове етаже са партером се остварује преко подрумске етаже -1, преко две колске двосмерне рампе (по једна са источне и западне стране) нагиба 15% (грејане рампе). Рампе су двосмерне, као и најкраћа веза између њих, ширине 5,50м. Остале колске комуникације у оквиру ове етаже су једносмерне, ширине 5,40м, односно 5,20м (на местима где је подужно паркирање). У целој етажи омогућена је непрекидна кружна комуникација са кретањем напред, без потребе за кретањем уназад. Унутрашњи радијус рампи је 3,50м, док је спољни радијус 9,00м. Паркинг места су минималних димензија $230\text{cm} \times 480\text{cm}$, док су паркинг места за подужно паркирање минималних димензија $200\text{cm} \times 600\text{cm}$. На овој етажи, употребом зависног паркинг система „TTS, CITY system, NISKI-UZANI“ ($2 \times 2 = 4$ паркинг места) на три места, обезбеђено је укупно 112 паркинг места, од чега 8 паркинг места за особе са инвалидитетом, двојна паркинг места димензија $(220+150+220)\text{cm} \times 500\text{cm}$.
- Поред паркирања у подрумској етажи -1 пројектоване су две просторије за водомер, просторије за хигијену објекта са трокадером и тампон зоне према гаражном делу, као и вертикалне комуникације стамбеног дела објекта. Пешачка веза ове етаже са остатком објекта остварује се преко вертикалних комуникација (2 лифта и једног степеништа – за оба стамбена улаза и једног лифта и степеништа за пословни део објекта), који су тампон зонама одвојене од гараже. Колска веза ове етаже са партером и подрумском етажом -2 остварује се преко две колске двосмерне рампе (по једна са источне и западне стране) нагиба 15% (грејане рампе). Рампе су двосмерне, као и најкраћа веза између њих, ширине 5,50м. Остале колске комуникације у оквиру ове етаже су једносмерне, ширине 5,40м, односно 5,20м (на местима где је подужно паркирање). У целој етажи омогућена је непрекидна кружна комуникација са кретањем напред, без потребе за кретањем уназад. Унутрашњи радијус рампи је 3,50м, док је спољни радијус 9,00м. Паркинг места су минималних димензија $230\text{cm} \times 480\text{cm}$, док су паркинг места за подужно паркирање минималних димензија $200\text{cm} \times 585\text{cm}$. На овој етажи обезбеђено је укупно 97 паркинг места, од чега 4 паркинг места за особе са инвалидитетом, двојна паркинг места димензија $(220+150+220)\text{cm} \times 500\text{cm}$.
- Колски приступ подземним гаражама остварен је преко две двосмерне рампе ширине 5,50м, са источне и западне стране објекта. Колским рампа се приступа преко колских двосмерних комуникација на парцели, ширине 5,50м. Веза ових комуникација са јавном саобраћајницом остварена је преко постојећег колског приступа на североистоку парцеле. Радијус колских комуникација на самом улазу на парцелу је 5,00м, док је радијус на парцели на угловима објекта 3,50м. У партеру, уз саму регулациону линију, обезбеђено је укупно 20 паркинг места

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на к.п. 6241/1 К.О. Палилула, Ул. Вишњица бр. 74, Београд

димензија 235цм x 480цм, од чега једно паркинг место за особе са инвалидитетом, димензија (220+150) цм x 480цм.

- У приземљу у функционалном смислу доминира стаклом наткривени пасаж, који се налази на средини уличне фасаде и простире се по дубини објекта ширином од 5,80м. У приземљу је смештено 11 локала, којима се приступа из пасажа и са околног тротоара. Смештена су по два евакуациона степеништа пословних апартмана са ходницима и улаз са степеништем и лифтом за пословне апартмане на спрату. Остатак приземља представљају улази у два одвојена дела приземља, која чине ветробран, ходник, 2 лифта и степениште.
- На првом спрату су пројектована 23 пословна апартмана са заједничким ходником, трокраким степеништем, лифтом и два евакуациона степеништа. Остатак чине вертикалне комуникације стамбеног дела (по два лифта и по једно степениште) и по један ходник у оквиру блока са вертикалним комуникацијама.
- На типском спрату (од II до VIII спрата) смештено је по 20 станова, подељена у два улаза, са по 10 станова, најразличитијих структура (једноипособни, двособни, двоипособни, трособни и троипособни). Веза станова са осталим етажама остварује се преко степеништа и два лифта (у сваком делу), док се веза станова са вертикалним комуникацијама остварује преко заједничког ходника.
- На повученом спрату смештено је 12 станова, који су подељени у два улаза, са по 6 станова, најразличитијих структура, (двоипособни, трособни, троипособни и четвороипособни) . Веза станова са осталим етажама остварује се преко степеништа и два лифта (у сваком делу), док се веза станова са вертикалним комуникацијама остварује преко заједничког ходника.
- Предвиђено је опремање објекта свим неопходним инсталацијама за његово функционисање: електроенергетске, телекомуникационе и сигналне инсталације, инсталације водовода и канализације, и то санитарна, хидрантска и спринклер инсталација, као и машинске инсталације грејања, хлађења и вентилације.
- Пројектом је предвиђено загревање објекта преко градског топловода са топлотном подстанцом унутар објекта.
- У целом објекту су пројектном документацијом предвиђене све неопходне мере заштите од пожара.
- Због повучене етаже у архитектури објекта доминирају проходне (изнад VIII спрата) и непроходне ("зелени непроходан кров" изнад приземља) кровне терасе, док је кров последње етаже пројектован као вишеводан кров нагиба 6 степени, скривен ободном атиком.
- Кров кућице лифтова пројектован је као бетонска плоча изнад које се налазе слојеви термо и хидроизолације, а кровни покривач је фалцовани лим, у нагибу од 2 степена.
- Предвиђено је поплочавање пешачког приступа и ободног тротоара око објекта, бетонским плочама и керамиком, као и паркинг места на парцели растер елементима (бетон-трава). Колске комуникације и прилази до подрумских етажа планирани су са завршном облогом од асфалта, и уређење слободних површина парцеле партерним зеленилом, у површини 691,28 м² (15,051% површине парцеле) у директном контакту са тлом.

КОНЦЕПТ ОБЈЕКТА:

Просторна целина Вишњицке улице, која има профил булевара, дели се на доњи део Карабурме ближе реци, и горњи део ближи граду. Иако још увек не изграђена, представља важан део урбане градске матрице и витални везивни елемент ка проширивању Београда у будућности. Посматрајући постојећу изграђену физичку структуру блока, може се уочити намера да се формира јасан булевар са високо изграђеном структуром зграда линијског фронта. По Плану Генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX) („Службени лист града Београда“, број 20/16, 97/16, 96/17 и 97/17), предметна катастарска парцела 6241/1 К.О. Палилула, се налази у целини III – Карабурма, Ада хуја, Вишњица у површинама планираним за мешовите градске центре - зона мешовитог градског центра у зони више спратности.

Као резултат поменутог дисконтинуитета (време/реализација) добијамо недовршену идеју о формирању високо изграђеног уличног фронта булевара, кроз физичку структуру, са почетим формирањем кроз нове објекте BIG Fashion центра и BIG Fashion park, који формирају јасну изграђену регулациону линију и високофреквентни булевар Вишњицке улице. Новопројектовани објекат прати ту регулациону линију и допуњава са комерцијалним садржајем у приземљу и првом спрату, док истовремено пружа осунчане станове који већином имају поглед на реку (сви осим линије станова који су оријентисани на задњу фасаду).

План генералне регулације као плански документ пружа прецизне инструкције у погледу позиционирања објекта на парцели са једне стране, док са друге стране оставља простора урбанисти/архитекти да објекат на адекватан начин постави у контекст и окружење.

Да би се остварила веза прошлости/будућности, изграђене/планиране физичке структуре, кроз адекватан архитектонски израз, урађена је анализа постојеће физичке структуре, кроз анализу уграђених материјала и бонитета истих, као и намера план да се оформи високофреквентни булевар са јасним високоизграђеним континуалним уличним фронтом.

Као резултат претходне анализе, новопројектовани објекат је постављен на грађевинску линију која је у линији са новоизграђеним објектима при дну Вишњицке улице. Формирањем атријума који је окренут ка реци, ствара се већи квалитет становања кроз константну осунчаност и поглед ка реци. На крову прве две етаже формирани су зелени кровови. Улаз у објекат је акцензован пасажом са стакленим кровом који пролази кроз атријум, омогућавајући отварање више излога локала и прављење мини амбијента који ће подићи естетску и економску вредност локалима, као и омогућити адекватан приступ стамбеним ламелама из осунчаног фреквентног и пространог атријума. Визуелно на фасади камен добија улогу доминантног, а бетон секундарног материјала, кроз демит фасаду различитих облога са дрвеним облогама у виду акцената. Приземље које је у целини у стаклу акцентује остатак зграде по висини и даје згради лепршавост, као и естетско високо вредан приказ објекта у току ноћи. У односу на добијен резултат, идеја архитеката је да будућу структуру уклопи у постојеће окружење и планску идеју формирања фреквентног булевара.

Растер новопројектоване зграде омогућава различиту понуду стамбене структуре, не намећући максималне капацитете изградње, већ јасну визију квалитета и еколошке свести ка средини и будућим корисницима објекта. На овај начин архитекта успоставља

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на к.п. 6241/1 К.О. Палилула, Ул. Вишњичка бр. 74 ,Београд

јасну разлику између постојеће и планиране физичке структуре, формирајући заједничку нит између прошлости и будућности, кроз употребу материјала из окружења у другачијем односу, довршавајући идеју високо изграђеног уличног фронта булеварског типа Вишњичке улице.



Приказ уличне фасаде новопројектованог објекта



Приказ бочне фасаде новопројектованог објекта

НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ БРУТО ПОВРШИНА СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА:

| ЕТАЖА | површина по СРПС-у | површина по ПГР-у |
|-----------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| ПОДРУМ -2 | 3150,02 | 0,00 м ² |
| ПОДРУМ -1 | 3150,02 | 0,00 м ² |
| ПРИЗЕМЉЕ | 2253,56 м ² | 2253,56 м ² |
| ПРВИ СПРАТ | 1808,80 м ² | 1808,80 м ² |
| ДРУГИ СПРАТ | 1811,20 м ² | 1811,20 м ² |
| ТРЕЋИ СПРАТ | 1811,20 м ² | 1811,20 м ² |
| ЧЕТВРТИ СПРАТ | 1811,20 м ² | 1811,20 м ² |
| ПЕТИ СПРАТ | 1811,20 м ² | 1811,20 м ² |
| ШЕСТИ СПРАТ | 1811,20 м ² | 1811,20 м ² |
| СЕДМИ СПРАТ | 1811,20 м ² | 1811,20 м ² |
| ОСМИ СПРАТ | 1811,20 м ² | 1811,20 м ² |
| ПОВУЧЕНИ СПРАТ | 1809,09 м ² | 1809,09 м ² |
| Подземне етаже | 6300,04 м² | 0,00 м² |
| Надземне етаже | 18549,85 м² | 18549,85 м² |
| УКУПНО СВЕ | 24849,89 м² | 18549,85 м² |

ПРЕГЛЕД ПЛАНОМ ДОЗВОЉЕНИХ И ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПОКАЗАТЕЉА:

| | ДОЗВОЉЕНО | ОСТВАРЕНО |
|----------------------------|--|--|
| ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ | - | остварен: $4,0387 \times 4593,00 \text{ м}^2 = 18549,85 \text{ м}^2$ |
| СТЕПЕН ЗАУЗЕТОСТИ | Надземне етаже: $60\% \times 4593,00 \text{ м}^2 = 2755,80 \text{ м}^2$ заузетост подземне етаже: $85\% \times 4593,00 \text{ м}^2 = 3904,05 \text{ м}^2$ | остварена заузетост парцеле: $52,055\% \times 4593,00 \text{ м}^2 = 2390,87 \text{ м}^2$ заузетост подземне етаже: $68,583\% \times 4593,00 \text{ м}^2 = 3150,02 \text{ м}^2$ |

- сви остварени урбанистички параметри су мањи од дозвољених

НАМЕНА, БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА СА ПОТРЕБНИМ КОМУНАЛНИМ КАПАЦИТЕТИМА:

| ЕТАЖА | намена | напомена |
|-------------------|--|--|
| ПОДРУМ -2 | Манипулативни простор са две колске рампе и простор за паркирање 112 возила, 2х(2 лифта, предпростор лифта, степенште, тампон зона, трокадеро), спринклер станица, топлотна подстанција , 2 техничке просторије | |
| ПОДРУМ -1 | Манипулативни простор са две колске рампе и простор за паркирање 97 возила, 2х(2 лифта, предпростор лифта, степенште, тампон зона, трокадеро), тампон зона, лифт, ходник са степеништем, 2 просторије за водомер | |
| ПРИЗЕМЉЕ | Заједнички наткривени пролаз (пасаж), 11 локала са тоалетом и просторијом за трокадеро, заједничке просторије пословних апартмана (улазна зона, путнички лифт, степениште, по два евакуациона степеништа са евакуационим ходницима), два улаза у стамбени део објекта 2х(ветробран, степениште, ходник, 2 лифта) | У приземљу је пројектовано 11 локала. |
| ПРВИ СПРАТ | На првом спрату су пројектована 23 пословна апартмана са заједничким ходником, трокраким | На првом спрату су пројектована 23 пословна апартмана. |

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на к.п. 6241/1 К.О. Палилула, Ул. Вишњићка бр. 74 ,Београд

| | | |
|----------------------|---|---|
| | степеништем, лифтом и два евакуациона степеништа, вертикалне комуникације стамбеног дела (по два лифта и по једно степениште) и по један ходник у оквиру блока са вертикалним комуникацијама. | |
| ДРУГИ СПРАТ | Два функционално одвојена стамбена дела са по 10 станова (укупно 20 станова), 2х степениште, 2х ходник, 2х 2лифта | На другом спрату су пројектована два функционално одвојена стамбена дела са по 10 станова (укупно 20 станова) |
| ТРЕЋИ СПРАТ | Два функционално одвојена стамбена дела са по 10 станова (укупно 20 станова), 2х степениште, 2х ходник, 2х 2лифта | На другом спрату су пројектована два функционално одвојена стамбена дела са по 10 станова (укупно 20 станова) |
| ЧЕТВРТИ СПРАТ | Два функционално одвојена стамбена дела са по 10 станова (укупно 20 станова), 2х степениште, 2х ходник, 2х 2лифта | На другом спрату су пројектована два функционално одвојена стамбена дела са по 10 станова (укупно 20 станова) |
| ПЕТИ СПРАТ | Два функционално одвојена стамбена дела са по 10 станова (укупно 20 станова), 2х степениште, 2х ходник, 2х 2лифта | На другом спрату су пројектована два функционално одвојена стамбена дела са по 10 станова (укупно 20 станова) |
| ШЕСТИ СПРАТ | Два функционално одвојена стамбена дела са по 10 станова (укупно 20 станова), 2х степениште, 2х ходник, 2х 2лифта | На другом спрату су пројектована два функционално одвојена стамбена дела са по 10 станова (укупно 20 станова) |
| СЕДМИ СПРАТ | Два функционално одвојена стамбена дела са по 10 станова (укупно 20 станова), 2х степениште, 2х ходник, 2х 2лифта | На другом спрату су пројектована два функционално одвојена стамбена дела са по 10 станова (укупно 20 станова) |

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на к.п. 6241/1 К.О. Палилула, Ул. Вишњићка бр. 74 ,Београд

| | | |
|---|---|---|
| ОСМИ СПРАТ | Два функционално одвојена стамбена дела са по 10 станова (укупно 20 станова), 2х степениште, 2х ходник, 2х 2лифта | На другом спрату су пројектована два функционално одвојена стамбена дела са по 10 станова (укупно 20 станова) |
| ПОВУЧЕНИ СПРАТ | Два функционално одвојена стамбена дела са 16 станова (укупно 12 станова), 2х степениште, 2х ходник, 2х 2лифта | На повученом спрату је пројектовано дванаест стамбених јединица (по 6 у оба функционална дела) |
| УКУПНО СТАМБЕНИХ ЈЕДИНИЦА | Стопедесетдве стамбене јединице | |
| УКУПНО ПОСЛОВНИХ АПАРТМАНА | Двадесеттри пословна апартамана | |
| УКУПНО ЛОКАЛА | Једанаест локала | |

ОСТВАРЕНИ СТЕПЕН ОЗЕЛЕЊАВАЊА ПАРЦЕЛЕ:

| НИВО | минимални степен озелењавања | остварени степен озелењавања |
|--------|---|---|
| ПАРТЕР | <p>дато планом генералне регулације:</p> <p>мин. проценат слободних и зелених површина је 40%: 4593,00 м² x 40%=1837,20 м²</p> <p>мин. проценат зелених површина на парцели: -</p> <p>мин. проценат зелених површина у директном контакту са тлом 15% : 4593,0 м² x 15%=688,95 м²</p> | <p>остварен:</p> <p>мин. проценат слободних и зелених површина је: 4593,00 м² x 47,945%= 2202,13 м²</p> <p>мин. проценат зелених површина на парцели: партер 15,051% (691,28 м²) кровне тераса изнад приземља 9,084% (417,22 м²)</p> <p>Укупно: 24,135% (1108,50 м²)</p> <p>мин. проценат зелених површина у директном контакту са тлом 15,051% : 4593,0 м² x 15.051% =691,28 м²</p> |

Одговорни пројектант:

Ненад Шљанић

Ненад Шљанић, д.и.а.

Број лиценце: 300 Л978 13



Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на к.п. 6241/1 К.О. Палилула, Ул. Вишњичка бр. 74 ,Београд

ЗД ПРИКАЗ ПРОЈЕКТОВАНОГ ОБЈЕКТА

-приказ планираног објекта у оквиру блока-



Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на к.п. 6241/1 К.О. Палилула, Ул. Вишњица бр. 74 ,Београд



Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на к.п. 6241/1 К.О. Палилула, Ул. Вишњићка бр. 74 ,Београд



Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на к.п. 6241/1 К.О. Палилула, Ул. Вишњичка бр. 74 ,Београд



Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на к.п. 6241/1 К.О. Палилула, Ул. Вишњичка бр. 74 ,Београд



**Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на к.п. 6241/1 К.О.
Палилула, Ул. Вишњићка бр. 74 ,Београд**

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на к.п. 6241/1 К.О. Палилула, Ул. Вишњичка бр. 74 ,Београд



Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на к.п. 6241/1 К.О. Палилула, Ул. Вишњићка бр. 74 ,Београд



Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на к.п. 6241/1 К.О. Палилула, Ул. Вишњићка бр. 74 ,Београд



Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на к.п. 6241/1 К.О. Палилула, Ул. Вишњићка бр. 74 ,Београд



Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на к.п. 6241/1 К.О. Палилула, Ул. Вишњићка бр. 74 ,Београд



Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на к.п. 6241/1 К.О. Палилула, Ул. Вишњићка бр. 74 ,Београд



Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на к.п. 6241/1 К.О. Палилула, Ул. Вишњићка бр. 74 ,Београд



Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на к.п. 6241/1 К.О. Палилула, Ул. Вишњићка бр. 74 ,Београд



Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на к.п. 6241/1 К.О. Палилула, Ул. Вишњићка бр. 74 ,Београд



ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

**Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на к.п. 6241/1 К.О.
Палилула, Ул. Вишњићка бр. 74 ,Београд**

лист бр. садржај:

размера:

| | |
|---|-------|
| 1. СИТУАЦИОНИ ПЛАН – СА ОСНОВОМ ПРИЗЕМЉА | 1:200 |
| 2. СИТУАЦИОНИ ПЛАН – СА ОСНОВОМ КРОВНИХ РАВНИ | 1:200 |
| 3. ОСНОВА ПОДРУМА -2 | 1:100 |
| 4. ОСНОВА ПОДРУМА -1 | 1:100 |
| 5. ОСНОВА ПРИЗЕМЉА | 1:100 |
| 6. ОСНОВА ПРВОГ СПРАТА | 1:100 |
| 7. ОСНОВА ДРУГОГ СПРАТА | 1:100 |
| 8. ОСНОВА ТРЕЋЕГ СПРАТА | 1:100 |
| 9. ОСНОВА ЧЕТВРТОГ СПРАТА | 1:100 |
| 10. ОСНОВА ПЕТОГ СПРАТА | 1:100 |
| 11. ОСНОВА ШЕСТОГ СПРАТА | 1:100 |
| 12. ОСНОВА СЕДМОГ СПРАТА | 1:100 |
| 13. ОСНОВА ОСМОГ СПРАТА | 1:100 |
| 14. ОСНОВА ПОВУЧЕНОГ СПРАТА | 1:100 |
| 15. ОСНОВА КРОВНИХ РАВНИ | 1:100 |
| 16. ПРЕСЕК А-А | 1:100 |
| 17. ПРЕСЕК Б-Б | 1:100 |
| 18. ПРЕСЕК Ц-Ц | 1:100 |
| 19. ПРЕСЕК Д-Д | 1:100 |
| 20. УЛИЧНА (СЕВЕРНА) ФАСАДА | 1:100 |
| 21. ДВОРИШНА (ЈУЖНА) ФАСАДА | 1:100 |
| 22. БОЧНА (ИСТОЧНА) ФАСАДА | 1:100 |
| 23. БОЧНА (ЗАПАДНА) ФАСАДА | 1:100 |

Подлоге за израду Урбанистичког пројекта и Идејног решења

- Катастарско – топографски план

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на к.п. 6241/1 К.О. Палилула, Ул. Вишњићка бр. 74 ,Београд

- Копија плана водова
- Копија плана парцеле
- Информација о локацији

Услови надлежних институција и ЈКП

| | Назив | Бр. услова | Достављено |
|-----|---|--|-------------|
| 1. | ЈКП БВК – водовод | Н/1391 | 25.12.2019. |
| 2. | ЈКП БВК - канализација | О/571 | 16.12.2019. |
| 3. | ЕПС – дистрибуција | ОДС:80.1.1.0.-Д.08.02.- 403280/1-2019 | 30.12.2019. |
| 4. | Телеком Србија | 557710/2-2019, 781/19 З.Д. | 17.12.2019. |
| 5. | ЈП Београдске електране | 03.7.II-12536-2/19 | 17.12.2019. |
| 6. | Секретаријат за саобраћај – сектор за планирање саобраћаја | IV-08 344.6-167/2019 | 9.1.2020. |
| 7. | МУП РС – Сектор за ванредне ситуације | 09/7 217-834 /2019 | 17.12.2019. |
| 8. | ЈКП Градске чистоће | 23163 | 18.12.2019. |
| 9. | ЈКП Зеленило - Београд | 32018/1 | 20.12.2019. |
| 10. | Завод за заштиту споменика културе града Београда | 1362/19 | 30.12.2019. |