



consult

IBM consult DOO,
Subotička 23/2
11 000 Belgrade, Serbia,
Web: www.ibmconsult.rs

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

За урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу
стамбено-пословне зграде, спратности По+Пр+З+Пс
на грађевинској парцели ГП01 која се формира од к.п. 3898/8 и 3898/9,
КО Нови Београд, у насеље Ледине у Београд



октобар 2021.

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

За урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу
стамбено-пословне зграде, спратности По+Пр+З+Пс
на грађевинској парцели ГП01 која се формира од к.п. 3898/8 и 3898/9,
КО Нови Београд, у насеље Ледине у Београд

ПРОЈЕКАТ БР: УП-15/2021

ИНВЕСТИТОР: "NV HOME 33" д.о.о. Београд - Палилула
ул. Пут за црвенку 5 део 013 А, Београд

ОБРАЂИВАЧ: „IBM CONSULT“, д.о.о.
Суботичка 23/2, Београд

ОДГ. УРБАНИСТА: Ивана Станојевић, дипл.инг.арх.
Бр.лиценце 200 1116 09

ОБРАЂИВАЧ
ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА: ДУШАН УСКОКОВИЋ ПРЕДУЗЕТНИК СТУДИО ЗА
ПРОЈЕКТОВАЊЕ Д.А.У. М2 БЕОГРАД - ВОЈДОВАЦ
ул. Паунова бр. 73, Београд;

ОДГ. ПРОЈЕКТАНТ
архитектуре: Дејан Плавшић, д.и.а.,
бр. лиценце: 210 А044 20

ГЕОДЕТСКА ПОДЛОГА: Марко Јовановић

ДИРЕКТОР
ИБМ ЦОНСУЛТ -а: Милош Јовановић

ДАТУМ: 05.10.2021. Београд

САДРЖАЈ**0 ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА**

- Извод из решења о регистрацији делатности предузећа
- Решење о одређивању одговорног урбанисте
- Изјава одговорног урбанисте
- Лиценца одговорног урбанисте

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**1 ОПШТИ ДЕО**

- 1.1. Повод и циљ израде Урбанистичког пројекта
- 1.2. Правни основ и плански основ
- 1.3. Граница и обухват Урбанистичког пројекта
- 1.4. Подаци о локацији

2 УРБАНИСТИЧКО РЕШЕЊЕ И УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПРОСТОРА

- 2.1. Правила за формирање грађевинских парцела на осталом земљишту
- 2.2. Планирана намена и типологија
- 2.3. Урбанистичка регулација и нивелација
 - хоризонтална регулација
 - вертикална регулација
- 2.4. Урбанистички параметри - нумерички показатељи
- 2.5. Опис урбанистичког решења
- 2.6. Саобраћајно решење и услови за изградњу саобраћајних површина

3 УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

- 3.1. Водоводна мрежа
- 3.2. Канализациона мрежа
- 3.3. Електроенергетска мрежа
- 3.4. ТК Мрежа
- 3.5. Инсталације грејања

4. УСЛОВИ ЕВАКУАЦИЈЕ ОТПАДА**5. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА****6. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ****7. УСЛОВИ ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ИНВАЛИДНИХ ЛИЦА - СТАНДАРДИ ПРИСТУПАЧНОСТИ****8. УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ И ДРУГИХ ВЕЋИХ НЕПОГОДА И УСЛОВИ ОД ИНТЕРЕСА ЗА ОДБРАНУ ЗЕМЉЕ**

- 8.1. Урбанистичке мере заштите од елементарних непогода
- 8.2. Урбанистичке мере за заштиту од пожара

9. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ**10. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ И ФАЗНОСТ РЕАЛИЗАЦИЈЕ**

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

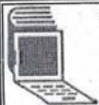


01.	Анализа постојећег урбанистичког и планског контекста	
02.	Катастарско-топографски план са Границом Урбанистичког пројекта	1:250
03.	Анализа ширег контекста	
04.	План регулације и нивелације на основи приземља/коти ± 0.00	1:250
05.	План регулације и нивелације са осномом кровних равни	1:250
06.	Прикључења на комуналну инфраструктуру - Синхрон план	1:250

• ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА**ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРОЈЕКТА**

01. Информација о локацији IX-13 број 350.1 – 3253/2021 од 01.06.2021.године
02. Катастарско-топографски план, Марко Јовановић, јун 2021.године
03. Копија плана парцеле за КП 3898/8 и 3898/9 КО Нови Београд бр. 953-225-19124/2021. од 26.10.2021. године.
04. Копија плана катастра водова, СКН Одељење за катастар водова Београд, за КП 3898/8 и 3898/9 КО Нови Београд, бр. 956-301-24604/2021 од 26.10.2021. године.
05. Услови водовода ЈКП „Београдски водовод и канализација“, бр. Е/627 од 21.07.2021. год.
06. Услови канализације ЈКП „Београдски водовод и канализација“, бр. З/265 од 06.07.2021. г.
07. Технички услови ЕПС Дистрибуција огранак Земун, PR-ENG-01.83/01 ознака 82100RS, бр. 62/20, 3341/21 од 23.09.2021.године
08. Услови Телеком Србија, бр. 277318/2-2021 од 13.07.2021. године
09. Услови ЈКП „Градска чистоћа“, бр. 9435/2 од 05.07.2021.године
10. Услови ЈКП „Зеленило Београд“ бр. 14342/1 од 12.07.2021. године
10. Мишљење Секретаријата за саобраћај, сектор за планску документацију, о саобраћајном решењу - IV - 08 бр.344.6-94/2021 од 23.08.2021.

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Извод из решења о регистрацији делатности предузећа

	 8000042211046	ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА	 Република Србија Агенција за привредне регистре
---	--	---	---

ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК

Матични / Регистарски број 20549521

СТАТУС

Статус привредног субјекта Активно привредно друштво

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма Друштво са ограниченом одговорношћу

ПОСЛОВНО ИМЕПословно име DRUŠTVO ZA KONSALTING, TRGOVINU, TURIZAM I USLUGE
IBM CONSULT DOO BEOGRAD (ZVEZDARA)

Скраћено пословно име IBM CONSULT DOO BEOGRAD

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА**Адреса седишта**

Општина Београд-Звездара

Место Београд-Звездара

Улица Суботичка

Број и слово 23

Спрат, број стана и слово / 2 /

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ**Подаци оснивања**

Датум оснивања 23. јун 2009

Време трајања

Време трајања привредног субјекта Неограничено

Претежна делатност

Шифра делатности 7111

Назив делатности

Архитектонска делатност

Остали идентификациони подаци

Порески Идентификациони Број (ПИБ) 106177043

РЗЗО Број 4000065252

Дана 07.04.2016. године у 14:11:59 часова

Страна 1 од 3

Подаци од значаја за правни промет

Текући рачуни

205-149738-81

Подаци о статусу / оснивачком акту

Не постоји обавеза овере измена оснивачког акта

Датум важећег статуса

Датум важећег оснивачког акта



Законски (статутарни) заступници

Физичка лица

1. Име	Милош	Презиме	Јовановић
ЈМБГ	1106978781027		
Функција	Директор		
Ограничење супотписом	не постоји ограничење супотписом		

Чланови / Сувласници

Подаци о члану

Име и презиме Ивана Станојевић

ЈМБГ 0705978786018

Подаци о капиталу

Новчани

износ

датум

Уписан: 166,66 EUR

износ

датум

Уплаћен: 83,33 EUR, у противвредности од 7.849,68 RSD

4. јун 2009

износ(%)

Сувласништво удела од 33,33000

Подаци о члану

Име и презиме Бојан Станојевић

ЈМБГ 1010974710349

Подаци о капиталу

Дана 07.04.2016. године у 14:11:59 часова

Страна 2 од 3

Новчани	
износ	датум
Уписан: 166,66 EUR	
износ	датум
Уплаћен: 83,33 EUR, у противвредности од 7.849,68 RSD	4. јун 2009
износ(%)	
Сувласништво удела од	33,33000
Подаци о члану	
Име и презиме	Милош Јовановић
ЈМБГ	1106978781027
Подаци о капиталу	
Новчани	
износ	датум
Уписан: 166,66 EUR	
износ	датум
Уплаћен: 250,00 EUR, у противвредности од 23.549,98 RSD	4. јун 2009
износ(%)	
Сувласништво удела од	33,33000

Основни капитал друштва

Новчани	
износ	датум
Уписан: 500,00 EUR	
износ	датум
Уплаћен: 250,00 EUR, у противвредности од 23.549,98 RSD	4. јун 2009



Регистратор: Миладин Маглов

Дана 07.04.2016. године у 14:11:59 часова

Страна 3 од 3



На основу Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (Службени гласник РС, број 32/19), **IBM CONSULT Д.О.О.**, дана **05.10.2021.године** доноси следеће:

РЕШЕЊЕ

Бр. УП – 15 /2021 о именовању
одговорног урбанисте за израду урбанистичко-техничке документације
под следећим називом:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

За урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу
стамбено-пословне зграде, спратности По+Пр+З+Пс
на грађевинској парцели ГП01 која се формира од к.п. 3898/8 и 3898/9,
КО Нови Београд, у насеље Ледине у Београд

Инвеститор: "NV HOME 33" д.о.о. Београд – Палилула ул. Пут за црвенку 5 део 013 А, БГД
Извршилац:..... IBM CONSULT д.о.о. из Београда, ул.Суботичка 23/2
Одговорни урбаниста:..... дипл.инж.арх.. Ивана Станојевић, бр.лиценце 200 1116 09

У односу на предметно Решење, именовани је дужан да се при изради предметног Урбанистичког пројекта, придржава свих прописа, стандарда, као и законских и подзаконских аката, правилника и одлука које одређују ову област, а у свему према важећој планској регулативи.

за IBM CONSULT:
Директор

Милош Јовановић



На основу Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021) као одговорни урбаниста за израду Урбанистичког пројекта, који је именован испред IBM CONSULT Д.О.О., дана 05.10.2021.године даје следећу изјаву:

ИЗЈАВА О ПОШТОВАЊУ ПРОПИСА

Као именовани
одговорни урбаниста за израду урбанистичко-техничке документације
под следећим називом:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
За урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу
стамбено-пословне зграде, спратности По+Пр+З+Пс
на грађевинској парцели ГП01 која се формира од к.п. 3898/8 и 3898/9,
КО Нови Београд, у насеље Ледине у Београд

Инвеститор: "NV HOME 33" д.о.о. Београд – Палилула ул. Пут за црвенку 5 део 013 А, БГД
Извршилац:..... IBM CONSULT д.о.о. из Београда, ул.Суботичка 23/2
Одговорни урбаниста:..... дипл.инж.арх.. Ивана Станојевић, бр.лиценце 200 1116 09

Којом одговорно изјављујем да сам се приликом израде предметног Урбанистичког пројекта придржавао свих прописа, стандарда, као и законских и подзаконских аката, правилника и одлука које одређују ову област, а у свему према важећој планској регулативи:

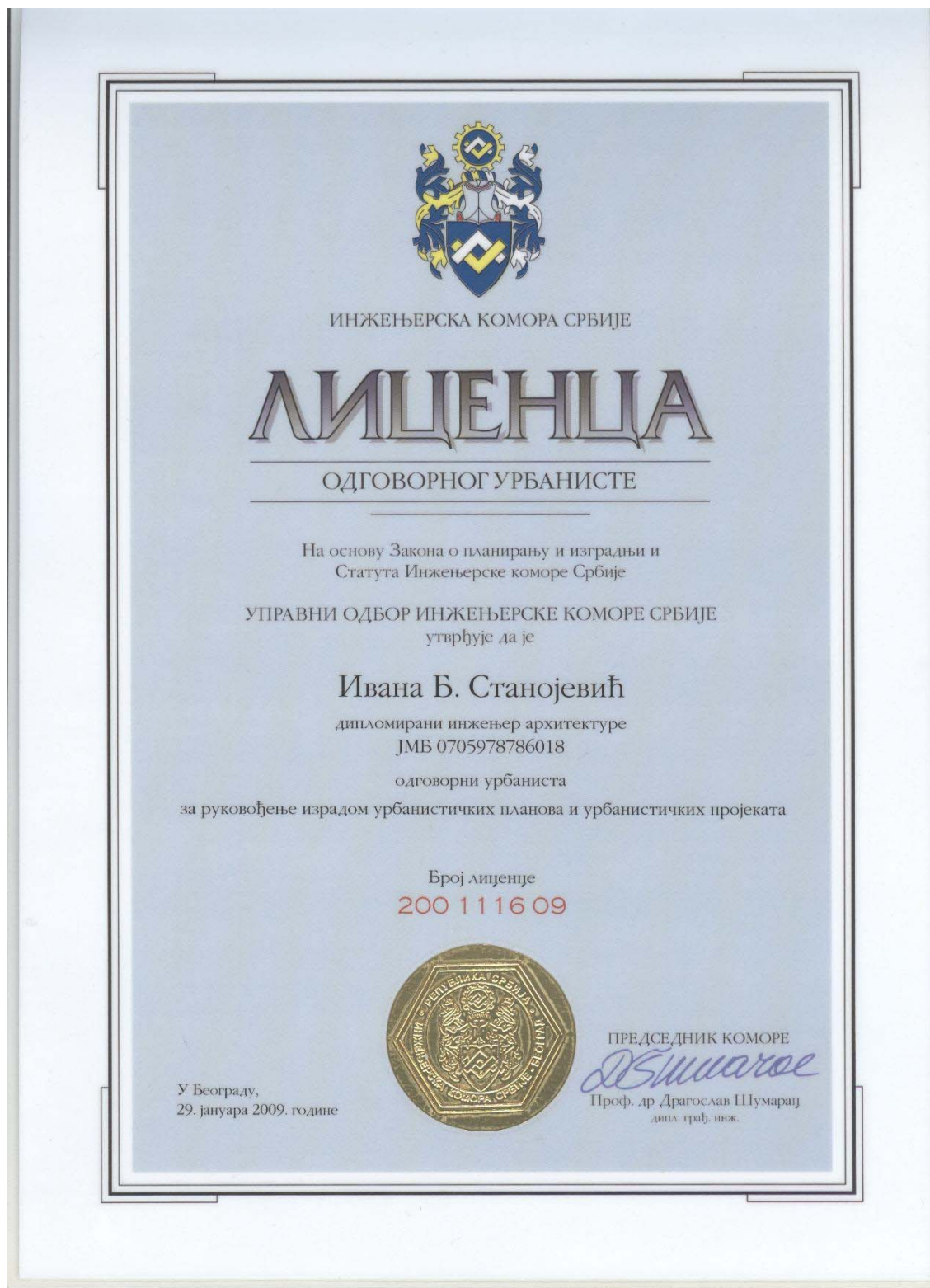
- Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021)
- Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (Службени гласник РС, број 32/19)
- Плана Генералне Регулације Грађевинског Подручја Седишта Јединице Локалне Самоуправе – Град Београд (ЦЕЛИНЕ I – XIX) („Сл. Лист града Београда“ бр. 20/16, 97/16 и 69/17)

за IBM CONSULT:
Директор

одговорни урбаниста
дипл.инж.арх.. Ивана Станојевић

Милош Јовановић

бр.лиценце 200 1116 09

Лиценца одговорног пројектанта са потврдом



REGISTAR LICENCIRANIH INŽENJERA, ARHITEKATA I PROSTORNIH PLANERA I REGISTAR LICENCIRANIH IZVOĐAČA


[Povratak na početnu stranicu](#)

Stanojević B. Ivana, diplomirani inženjer arhitekture

Registar	REGISTAR LICENCIRANIH INŽENERA, ARHITEKATA I PROSTORNIH PLANERA I REGISTAR LICENCIRANIH IZVOĐAČA			
Podregistar	Podregistar licenciranih arhitekata			
Sekcija	Sekcija licenciranih arhitekata			
Lični podaci				
Ime, srednje slovo, prezime	Ivana B. Stanojević			
Podatak o stečenom obrazovanju	Arhitektonski fakultet, Beograd			
Podatak o stručnom zvanju	diplomirani inženjer arhitekture			
Podaci o zaključenom osiguranju od profesionalne odgovornosti				
Ugovarač osiguranja	Tip osiguranja	Datum isteka osiguranja	Pokriće polise	Status polise
Inženjerska komora Srbije	IKS	23.11.2021.	Projektovanje, izvođenje, urbanizam i planiranje	AKTIVNA
Podaci o licencama				
Broj licence	Datum	Oznaka licence	Naziv licence	Status licence
200111609	29.01.2009.	UP 02	Odgovorni urbanista za rukovođenje izradom urbanističkih planova i urbanističkih projekata	AKTIVNA
Stručna oblast - Uža stručna oblast		Arhitektura - Urbanizam		
300E02906	23.11.2006.	AP 02	Odgovorni projektant arhitektonskih projekata, uređenja slobodnih prostora i unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije	AKTIVNA
Stručna oblast - Uža stručna oblast		Arhitektura		
400F62511	10.03.2011.	AI 02-01	Odgovorni izvođač radova objekata visokogradnje i unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije	AKTIVNA
Stručna oblast - Uža stručna oblast		Arhitektura		
Podaci o pokrenutim postupcima za utvrđivanje profesionalne odgovornosti (broj i datum rešenja o suspendovanju ili oduzimanju licence)				
Nema pokrenutih postupaka				

Број: 02-12/399790
Београд, 15.12.2020. године



На основу члана 14. Статута Инжењерске коморе Србије
("СГ РС", бр. 36/19) а на лични захтев члана Коморе,
Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Ивана Б. Станојевић, дипл. инж. арх.
лиценца број

200 1116 09

за

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

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио
обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 23.11.2021.
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске
коморе Србије



Председница Инжењерске коморе Србије

Марица М.
Марица Мијајловић, дипл. инж. арх.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1 ОПШТИ ДЕО

На основу чланова 60-63. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС” бр. 72/09, 81/09, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 54/13, 98/13, 132/14, 145/14 и 83/18, 31/19, 37/19 и 9/2020), а у складу са Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд целине I-XIX („Сл. лист града Београда”, бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17) - у даљем тексту ПГР, Предузеће „IBM Consult” д.о.о. из Београда предлаже Урбанистички пројекат за урбанистичко архитектонску разраду локације за изградњу стамбено пословног објекта **за локацију на којој је предвиђена непосредна примена ПГР уз обавезну израду урбанистичког пројекта.**¹

1.1. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Повод за израду урбанистичког пројекта је планирана изградња једног једнострано узиданог, стамбено-пословног објекта, спратности По+Пр+3+Пс на грађевинској парцели ГП01 која се формира од к.п. 3898/8 и 3898/9 КО Нови Београд, на локацији на којој је Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд целине I-XIX („Сл. лист града Београда”, бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17.) предвиђена непосредна примена ПГР уз обавезну израду урбанистичког пројекта у зони 10.М6.1.

Циљ израде урбанистичког пројекта је анализа и провера могућности за изградњу предметне катастарске парцеле према смерницама ПГР.

За потребе израде предметног Урбанистичког пројекта, прибављена је и информација о локацији бр. IX-14 број 350.1 – 3253/2021 од 01.06.2021. године, која је издата од стране Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове.

1.2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ за израду урбанистичког пројекта садржан је:

- у члановима 60-64, Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС” бр. 72/09 и 81/09 - испр., 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-US, 54/13-US, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 09/2020 и 52/2021).

Садржај УПа дефинисан је:

- Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС” број 32/2019).

Плански основ представља:

- План Генералне Регулације Грађевинског Подручја Седишта Јединице Локалне Самоуправе – Град Београд (ЦЕЛИНЕ I – XIX) („Сл. Лист града Београда” бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17).

¹ Преузето из Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд целине I-XIX („Сл.лист града Београда”, бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17.) - поглавље спровођење

1.3. ГРАНИЦА И ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Граница урбанистичког пројекта је граница катастарских парцела 3898/8 и 3898/9 КО Нови Београд од којих се формира грађевинска парцела ГП01 и приказана је на свим графичким прилозима. Површина предметних парцела, односно грађевинске парцеле ГП01, износи 813,00м². Јужна граница грађевинске парцеле је и регулациона линија саобраћајнице ул. Христифора Жефаровића² (к.п. 3898/16) са којим се предметна парцела граничи. Новопланирани објекат је једнострано узидан објекат са суседним парцелама исте зоне и намене.

1.4. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ И КАРАКТЕР ПРОСТОРА

Предметна локација припада административној и катастарској општини Нови Београд. Терен на предметној локацији је раван са просечном котом од око 102.50мнв и не постоје изграђени објекти.

Непосредно окружење чине отворени стамбени блокови са објектима породичног становања лошијег бонитета, који су предвиђени за трансформацију у стамбено пословне комплексе.

Предметна локација је преко Белфортске улице директно повезана са Сурчинском улицом која заједно са Војвођанском представља главне уличне правце са повећаним капацитетом за развој централних активности у овом делу града.

Потенцијал за развој је, пре свега, у трансформацији постојећег ткива у вишепородично становање са концентracијом услужних делатности, образовних, културних и верских установа као и функционално повезивање са централним језгром Новог Београда.

Анализа контекста приказан је на графичком прилогу бр. 3 - Анализа ширег контекста, и садржи елементе који су усмерили и ограничили постављање предметног објекта на грађевинску парцелу.

2 УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПРОСТОРА

Предметна локација према Плану Генералне Регулације Грађевинског Подручја Седишта Јединице Локалне Самоуправе – Град Београд (ЦЕЛИНЕ I – XIX) („Сл. Лист града Београда“ бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17), **припада зони 10.М6.1.** коју чине блокови мешовитог градског центра.

Трансформацију овог простора треба остварити као урбану обнову у постојећој регулацији, сем у контактним зонама са новим отвореним блоковима у којима је нужно усаглашавање матрица и типа изградње. Комбинација становања, комерцијалних и јавних садржаја у приземљима објеката велике спратности је карактеристична за ову зону и чини преовлађујуће урбано ткиво.

Зона 10.М6.1. представља зону ниске спратности и обухвата потезе дуж улице Сурчинска. За ову зону, за изградњу новог објекта, обавезна је израда урбанистичког пројекта.

2.1. ПРАВИЛА ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА НА ОСТАЛОМ ЗЕМЉИШТУ

Предметне катастарске парцела 3898/8 и 3898/9 формирају нову грађевинску парцелу ГП01. Грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела која испуњава услове дефинисане општим правилима парцелације и препарцелације дефинисаним у поглављу 2.1

² ПГРом није дефинисан назив улице а према подацима платформе Гео Србије, катастарска парцела 3898/16, намењена за саобраћајне површине, води се под називом Христифора Жефаровића и у урбанистичком пројекту је коришћена под тим називом.

Правила за уређење простора у ПГР, односно нова грађевинска парцела која мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 12.0 m и минималну површину 400m².

Предметним урбанистичким пројектом предвиђена је препарцелација предметних катастарских парцела како би се формирала грађевинска парцела ГП01, укупне површине 813,00m² са ширином фронта од око 20m.

2.2. ПЛАНИРАНА НАМЕНА И ТИПОЛОГИЈА

Предметна локација планирана је за изградњу објеката мешовите намене који подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу становање : пословање 0 - 80% : 20% - 100%. У приземљу планираних објекта обавезни су комерцијални садржаји стамбено-пословног објекта.

Предложеним решењем планиран је објекат са пословном делатношћу заступљеном од 20.02% односно са становањем од 79.98%.

Према типологији на предметној локацији у зони 10.М6.1 могућа је изградња слободностојећих, једнострано или двострано узиданих објеката. У складу са тим УП предвиђа изградњу једнострано узиданог објекта.

2.3. УРБАНИСТИЧКА РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА

Хоризонтална регулација

Предметна локација има непосредни приступ на саобраћајницу Христифора Жефаровића (к.п. 3898/16), према којој се формира фронт од 20m ширине.

ПГР је дефинисао да се планирани објекти поставе 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.

У односу на регулациону линију, објекат може бити удаљен од исте **минимално 5.0 m** што се дефинише израдом урбанистичког пројекта. Суседне парцеле су неизграђене, за које се у будућем периоду очекује изградња објеката вишепородично становање са комерцијалним садржајима у оквиру исте зоне, самим тим не постоји доминантна грађевинска линија или постојећи венци суседа са којим би се планирани објекат могао ускладити у хоризонталном и вертикалном смислу, па је ново планирани објекат постављен у складу са смерницама Плана на грађевинску линију која је дефинисана и повучена 5.0m у односу на регулацију улице.

У складу са наведеним смерницама дворишни тракт објекта је постављен у оквиру задатих линија грађења.

Грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са бочном и задњом границом парцеле, а према регулацији поклапа се надземном грађевинском линијом. Максимална заузетост подземном гаражом је 85% од површине парцеле.

За објекте и делове објекта важе следећа правила:

- Минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочног границе парцеле је 0 м.
- Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од од бочне границе парцеле у овој зони је 1/2 висине објекта.
- Објекти са повученом грађевинском линијом у односу на регулацију, могу имати препуст ширине 1м, на висини већој од 4м, на највише 2/3 дужине уличне фасаде, удаљен мин. 1 м од граница суседних парцела.

Вертикална регулација

У нивелационом смислу на предметној локацији терен је у главном раван са просечном котом од око 102.55мнв и објекат је нивелационо уклопљен у профил терена као једнострано узидан објекат, у свему са правилима грађења и смерницама из важећих планских докумената.

Како се колски и пешачки приступ остварује из улице Христифора Жефаровића (к.п. 3898/16) која на предметној локацији има занемарљив пад а за утврђивање **нулте коте**³ примењена су општа правила из ПГР.

Висина објекта (висина венца) је ограничена на 13.00м а максимална висина слемена објекта је 16.0м. што дефинише оријентациону планирану спратност П+2+Пк/Пс.

Кота приземља стамбеног и пословног дела поклапа се са нултом котом и износи ±0.00 м (102.79мнв)

Нулта кота је усвојена као пресек линије терена и вертикалне осе фасаде ка тој улици и износи - 102.59мнв (-0.20 м у односу на коту приземља).

Висина венца објекта у односу на Нулту коту износи 13.0 м', односно на коти +12.80 м (115.59мнв)

Кота слемена објекта у односу на Нулту коту износи 16.0 м', односно на коти +15.80 м (118.59мнв)

Узимајући у обзир наведене параметре из Плана генералне регулације, објекат је организован тако да су кота приземља дефинисана на:

Колски и пешачки приступи су планирани из улице Христифора Жефаровића (к.п. 3898/16). Колски приступ подземној гаражи се остварује преко ојачаног тротоара а даље преко колске грејане рампе.

³ Поглавље Правила уређења и грађења - Појмовник - висина објекта

2.4. УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ - НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

У циљу упоредног приказивања предвиђених и остварених капацитета у наредној табели приказујемо упоредно урбанистичке параметре утврђене ПГРом и остварене предложеним УП:

	Планирано ПГРом	Остварено УПом
П парцеле	Предметна ГП01 која се формира од к.п. 3898/8 и 3898/9 КО Нови Београд = ГП 01 = 813,00м ²	
Планирана намена	Зона 10.М6.1., блокови мешовитог градског центра (становање : пословање 0-80%;20-100%) у приземљу планираних објекта обавезни су комерцијални садржаји	Стамбено пословни објекат становање : пословање 79.98% : 20.02% у приземљу објекта планирани су комерцијални садржаји
Број објекта на парцели	Један или више	Један објекат
Положај објекта	Слободностојећи / једнострано / двострано узидан	Једнострано узидан
Индекс заузетости	Макс 40%	37,27% (303,00 m ²)
Слободне и зелене површине на парцели	Мин 60%	62,73% (510,00m ²)
Уређене поплочане, зелене и манипулативне површине	-	49,15% (399,58m ²)
Зеленило у директном контакту са тлом	минимално 15% зелених површина на парцели, у директном контакту са тлом (без подземних објекта и/или етажа)	13,58% (110,42 m ²) Недостајуће зеленило од 1,42% (11,53m ²) биће остварено на бехатон плочама на простору паркинг места
Степен заузетости подземних етажа	макс 85%	50,18 % (408,00 m ²)
Спратност објекта	оријентациона планирана спратност П+2+Пк/Пс.	По+П+3+Пс
Висина венца	максимална висина венца објекта је до 13.0м	Остварена висина венца је 13.0м (у односу на нулту коту -0.20 / 102.59): +12.80m / 115.59mnv
Висина слемена	максимална висина слемена објекта је 16.0м	Остварена висина слемена је 16.0м (у односу на нулту коту -0.20/102.59) : +15.80 m / 118.59mnv
Грађевинске линије	мин 5.0м од регулационе линије	5.0 м
Растојање од задње границе парцеле	Мин 1/2 висине објекта (максимална висина објекта је 13м)	11.1 м' – 12.3 м'
Растојање од бочне границе парцеле	Мин 1/2 висине објекта	8.0 м'
Нулта кота	Тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта у равни фасадног платна према приступној саобраћајници	102.59 мнв
Кота приземља	макс. 1,60 м' виша од Нулте коте (на месту приступа објекту); макс. 0,20 м', ако је у приземљу нестамбена намена (пословање)	кота приземља стамбеног и пословног дела се поклапа са нултом котом ±0.00 (102.79мнв)
Пословни простор	мин 20% пословања	3 (три) пословна атељеа, 1 (један) двоетажни локал
Стамбени простор	макс 80% становања	19 (деветнаест) стамбених јединица
Паркирање	1ПМ / 60м ² НГП пословања 1.1/ ПМ по стамбеној јединици	укупно остварено 26 ПМ 21 ПМ (19 x 1.1 = 20,90) - становање 4 ПМ (233.48м ² / 60 = 3,89) - пословање 1 ПМ - 5% за особе са пос. потр.

Преглед пројектованих површина:

ЕТАЖА	НЕТО површина по СРПС-у		БРУТО површина по СРПС-у		БРУТО површина по ПДР-у	
ПОДРУМ			408,00 м2		22,00 м2	
ПРИЗЕМЉЕ			280,00 м2		280,00 м2	
ПРВИ СПРАТ			303,00 м2		303,00 м2	
ДРУГИ СПРАТ			303,00 м2		303,00 м2	
ТРЕЋИ СПРАТ			303,00 м2		303,00 м2	
ПОВУЧЕНИ СПРАТ			303,00 м2		303,00 м2	
УКУПНО	нето подземно	326,59	брuto подземно	408,00	брuto подземно	22,00
	нето надземно	1264,72	брuto надземно	1492,00	брuto надземно	1492,00
	нето укупно	1591,31	брuto укупно	1900,00	брuto укупно	1514,00

2.5. ОПИС УРБАНИСТИЧКОГ РЕШЕЊА

Новопроектовани стамбено-пословни објект спратности По+П+3+Пс, је нивелационо уклопљен у профил терена као једнострано узидан објект. У објекту се налази укупно 19 (двадесетдевет) стамбених јединица, један локал и 3 пословна атељеа.

Кота приземља пословног дела и стамбеног улаза је денивелисана за 20цм у односу на Нулту коту (102.59мнв) и налази се на апсолутној коти 102.79 мнв (кота ±0,00).

Приступ за лица са инвалидитетом је у потуности обезбеђен поплочаном рампом, имајући у виду да не постоје вертикалне степенишне комуникације до унутрашњег централно постављеног језгра са формираним вертикалним комуникацијама (трокрако степениште и путнички лифт). Поменуте комуникације задовољавају све потребне норме за кретање лица са посебним потребама.

Ширина коловозног дела улице Христифор Жефаровић је 5.0м (улица предвиђена за двосмерни саобраћај), са обострано формираним зеленим предбаштама ширине 5.00м што све скупа представља ширину уличног фронта од око 20.0м'.

Усвојена је приступна кота за колски приступ паркинг простору 102.63мнв, који је смештен у задњем делу парцеле (дворишту) и у подземној етажи (подрум – гаража).

У подземној етажи објекта организоване су, осим паркинг места, потребне помоћне просторије (магацин,оставе) као и степениште и путнички лифт за везу са надземним спратним етажама објекта. На отвореној површини парцеле (испред објекта и задње двориште), формиране су озелењене површине.

У приземљу објекта (кота ±0,00 / 102.79мнв), пројектовано је више функционално независних целина:

- улазни део за стамбене јединице (ветробрански предпростор)
- централни степенишни простор
- Три пословна атељеа , оријентисани ка дворишту
- Један двоетажни локал, оријентисан ка улици

На етажама првог, другог и трећег спрата налази се по пет стамбених јединица различите површине и структуре док се на етажи повученог спрату налазе четири стамбене јединице, различите структуре, оријентисане ка улици и задњем дворишту.

На свакој спратној етажи налазе се и заједничке просторије - комуникације (степениште и хол за везу стамбеног простора са степеништем, као и електрични путнички лифт).

На последњој етажи – повученом спрату, из дела који је пројектован као заједничка вертикална комуникација - ходник, обезбеђен је излазак на кров. Сви станови и заједничке просторије пројектовани су у складу са важећим Правилником о пројектовању стамбених зграда и другим правилницима, стандардима и нормативима који уређују област стамбене изградње.

2.6. САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ И УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА

Колски улаз у објекат је предвиђен из ул. Христифора Жефаровића (к.п. 3898/16).

Са леве стране објекта (гледано од улице) је формирана колска грејана рампа нагиба 15% -14,46%, ширине 3,0м' – 5.59м', до гараже на нивоу подрума.

Колски приступ отвореном паркингу у задњем делу дворишта новопроектваног објекта обезбеђен је преко упуштеног ивичњака и ојачаног тротоара, рампом нагиба 3.14% - 4.28% ширине од 3.00-3.50м.

У оквиру гараже обезбеђено је укупно 18 паркинг места типа TTS комбиновани Puzzle систем у три нивоа са јамом (дим. система 5,5х8,10m за 8 возила и 5,5х5,40m за 5 возила, димензија сваке платформе. 5,0х2,5m, мин. светла висина 345цм) и 5 паркинг места у нивоу, предпростор, техничка просторија, лифт и степениште.

У задњем делу дворишта је пројектовано 8 паркинг места у нивоу од којих је једно место предвиђено за особе са посебним потребама.

Усвојена је приступна кота за колски приступ паркинг простору 102.63мнв, који је смештен у задњем дворишту и у подземној етажи (подрум – гаража).

Укупно је предвиђено 26 паркинг места, што задовољава потребе 19 (деветнаест) стамбених јединица, 3 (три) пословна атељеа и 1 (једног) локала.

На саобраћајно решење прибављено је мишљење, односно сагласност од стране Секретаријата за за саобраћај, сектор за планску документацију, о саобраћајном решењу и саставни је део овог пројекта.

3 УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

3.1. Водоводна мрежа

На предметној локацији не постоји градска водоводна мрежа са које се могу дефинисати услови прикључења објекта.

Најближа водоводна мрежа Ø200мм од ливено гвозденог материјала I висинске зоне београдског водоводног система налази се у ул. Сурчинска. А у складу са саобраћајним и хидротехничким решењем према важећој Планској документација. Дирекција за грађевинско земљиште одредиће обухват будућег пројекта.

Пречник прикључка димензионисати на основу хидрауличког прорачуна, односно потребну количину воде усагласити са против пожарним прописима. Место прикључења дефинисано је и приказано у графичком прилогу бр. 06 План прикључења на комуналну инфраструктуру.

Водомере су предвиђени у водомерном шахту, удаљеним 1,5м од регулационе линије да имају несметан приступ за одржавање и читавање потрошње ван колског приступа.

За различите категорије потрошача предвиђено је раздвајање инсталација и посебне главне водомере (за санитарну воду, за против пожарну воду и за топлотну подстаницу).

За сваку пословну јединицу-локал и пословни простор у складу са Правилником о техничким условима и поступку за изградњу индивидуалних водомера („Сл. лист града Београда“ бр.8/11) предвидети хоризонталне индивидуалне водомере.

Услови су издати на основу Информације о локацији IX-13 број 350.1 – 3253/2021 од 01.06.2021.године.

Обезбеђивање имовинско правног основа за све радове на извођењу хидротехничких инсталација према будућој пројектној документацији је у надлежности органа који издаје грађевинску и употребну дозволу.

За потребе предметног Урбанистичког пројекта прибављени су услови ЈКП Београдски Водовод и канализација бр. Е/627 од 21.07.2021. године и приложени су у поглављу опште документације.

3.2. Канализациона мрежа

Према генералном решењу београдске канализације, канализација на локацији предметног Урбанистичког пројекта припада Централном систему београдске канализације и то делу који се у постојећем стању каналише по општем принципу одвођења атмосферских и употребљених вода.

Поред предметних парцела не постоји градска канализација, така да у овом тренутку нема услова прикључења на градску мрежу.

Урбанистичким пројектом дефинисано је место прикључења будућег објекта и усаглашен је са саобраћајним решењем, колско пешачким приступима локацији. Прикључак на градску канализациону мрежу биће димензионисан према хидрауличком прорачуну, стим да пречник цеви не може бити мањи од $\varnothing 150$. Гранични силаз треба поставити на 1.5м од регулације тако да буде приступачан возилима ЈКП „БВК“ ради одржавања. У њему пројектовати заштитну каскаду, висине 60-300цм. Везу на градску мрежу остварити на месту уличног ревизионог силаза, на 30цм од дна силаза, изнад банке. У колико не постоје техничке могућности за гравитационо одвођење, предвидети препумпавање на интерну мрежу (обавезан је шахт за умирење енергије) а пре граничног ревизионог силаза.

За објекте који имају дренажу око објекта, дренажне воде укључити у кишну канализацију након пропуштања кроз таложник.

За отпадне воде које не испуњавају услове о квалитету за испуштање у градску канализацију предвидети у оквиру унутрашњих инсталација одговарајући третман (таложници, сепаратори масти и уља). Прикључење ових вода предвидети на интерну канализацију парцеле, пре граничног ревизионог силаза са пројектованом заштитном каскадом,

Канализација узводно од граничног ревизионог силаза, као и објекти на њој (сливници, сливничке везе, таложници, сепаратори масти и уља) нису део надлежности ЈКП БВК.

Док се не изведе планирана градска канализација, за предметни објекат извешће се септичка јама у задњем делу парцеле испод паркинг простора, како би било приступачно камионима за пражњење исте.

Услови су издати на основу Информације о локацији IX-13 број 350.1 – 3253/2021 од 01.06.2021.године.

Обезбеђивање имовинско правног основа за све радове на извођењу хидротехничких инсталација према будућој пројектној документацији је у надлежности органа који издаје грађевинску и употребну дозволу.

За потребе предметног Урбанистичког пројекта прибављени су услови ЈКП Београдски Водовод и канализација бр. 3/265 од 06.07.2021.године и приложени су у поглављу опште документације.

3.3 Електроенергетска мрежа

Напајање нових потрошача вршиће се из постојеће ТС 10/0,4 kV, „Нови Београд, Душана Крстића 1“ ,рег.број Z-2132). Планирати изградњу једног 1kV подземног вода од ТС 10/0,4 kV до кабловске прикључне кутије (КПК) које је потребно уградити у планираном објекту.

На спољном делу објекта планирати положаје две уградне КПК кутије а у објектуместо за уградњу МРМ ормана за уградњу мерних урађаја.

На спољном делу објекта планирати положаје две кабловске прикључне кутије (КПК) типа ЕДБ-1. Поред њега обезбедити кабловске кутије истог типа за лифтове и хидроциле која ће се прикључити по принципу „улаз-излаз“. Димензије КПК треба да буду 3х250/150. КПК се монтира тако да горња ивица КОК буде на висини до 1-1,3м изнад стајалишта. За МРО растојање доње ивице треба да износи 1,2м од стајалишта за МРО са једним редом бројила. За МРО са две реда 0,6м, а са три реда 0,3м. Врата МРО морају да се отварају до 135°.

Пре извођења радова на планираном предметном објекту угрожене постојеће електроенергетске објекте је потребно изместити или заштитити.

За подземне водове:

- Уколико се траса кабла нађе испод коловоза за кабловске водове 10kV и 1kV предвидети кабловску канализацију израђену од пластичних цеви пречника Ø100мм. Кабловско окно користити на правој деоници кабловске канализације која је дужа од 40м, као и на месту промене правца или нивоа кабловске канализације.
- Приликом измештања водова водити рачуна о потребним међусобним растојањима и угловима савијања при паралелном вођењу и укрштању са другим електроенергетским водовима и осталим подземним инсталацијама које се могу наћи у новој траси водова.
- Радове у близини каблова вршити ручно или механизацијом која не изазива оштећење изолације и оловног плашта. При извођењу радова заштити постојеће каблове од механичког оштећења.
- Потребно је да се у траси кабловских водова не налази никакав објекат који би угрожавао електроенергетски вод и онемогућавао приступ кабловском воду приликом квара.

Услови су издати на основу Информације о локацији IX-13 број 350.1 – 3253/2021 од 01.06.2021.године .

За потребе предметног Урбанистичког пројекта прибављени су Технички услови ЕПС Дистрибуција, бр. PR-ENG-01.83/01 ознака 82100RS, бр. 62/20, 3341/21 од 23.09.2021.године и приложени су у поглављу опште документације. Ближе услове за пројектовање и прикључење, као подлогу за израду пројекта за грађевинску дозволу ЕПС ће прописати у редовном поступку у обједињеној процедури.

3.4. Телекомуникациона мрежа

Постојећи ТК објекти су изграђени дуж тротоара или слободних јавних површина. Приступна ТК мрежа изведена је кабловима положеним у ТК канализацију у складу са ситуационим решењем за предметне парцеле. Постојећи ТК објекти су из надлежности „Телеком Србија“ а.д.

На предметном подручју ТК услуге се 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 Телеком Србија је да се за нове стамбено пословне објекте приступна ТК мрежа реализује GPON технологијом у типологији FTTH (Fiber To The Home) што подразумева полагање приводног оптичког кабла и изградњу оптичке инсталације до сваке стамбене јединице.

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

Планирати прикључење предметног објекта на ТК мрежу, на ТК канализацију у ТК окну О. Од окна потребно је планирати трасу-коридор за ТК канализацију капацитета једне PVC цеви Ø110мм до објекта, новопроектване ТК канализације из новопроектваног прикључка ТК окна (у тротоару испред објекта прикључно ТК окно О на постојећем прелазу улице).

Новопланирану тк канализацију планирати у слободној површини. У складу са горе наведеним условима, потребно је предвидети коридор за планирану тк канализацију.

Планиране трасе будућих комуналних инсталација морају бити постављене на прописаном растојању у односу на трасу постојећих 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 кили кабловске тк канализације, осим на местима укрштања, ако ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронске комуникације (тк објекат).

Инвеститор је у обавези да се у писаној форми обрати Телекому Србија за добијање услова прикључења на тк мрежу за планирани објекта.

Услови су издати на основу Информације о локацији IX-13 број 350.1 – 3253/2021 од 01.06.2021.године.

За потребе предметног Урбанистичког пројекта прибављени су Услови Телеком Србија, бр. 77318/2-2021 од 13.07.2021. године и приложени су у поглављу опште документације.

3.5. Инсталације грејања

Идејним решењем планирано је етажно грејање објекта системом топлотних пумпи (потребна количина енергије за грејање је обрачуната кроз обрачун за електричну енергију) па услови Србија Гаса и Електрена нису ни тражени.

04. УСЛОВИ ГРАДСКЕ ЧИСТОЋЕ

За евакуацију комуналног отпада из поменутог објекта на предметном простору, инвеститор је у обавези да набави 2 метална контејнера запремине 1.100 литара и габарита 1,37x1,20x1,45m, у потребном броју који се обрачунава помоћу норматива: 1 контејнер на 800м² корисне површине сваке ламеле појединачно и одреди њихове локације према својој замисли.

Контејнери ће бити постављени на поплочаном и озелењеном платоу изнад колске рампе, у оквиру границе парцеле.

За гурање контејнера до улице обезбеђено је лице од стране инвеститора.

У контејнере се одлаже отпад састава као кућно смеће, док се остали отпад складишти и одвози на градску депонију у складу са потребама корисника и склопљеном уговору са ЈКП Градска чистоћа, Њихову локацију треба приказати у пројектној документацији, а при техничком пријему неопходно је присуство стручне екипе ЈКП градска чистоћа која ће утврдити да ли су испоштовани сви услови и укључити новоизграђени објекат у оперативни систем за одношење смећа.

Услови су издати на основу Информације о локацији IX-13 број 350.1 – 3253/2021 од 01.06.2021.године .

За потребе предметног Урбанистичког пројекта прибављени су услови „Градска чистоћа“ бр. 9435/2 од 05.07.2021.године и приложени су у поглављу опште документације.

05. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Услов у погледу зелених површина подразумева:

Индекс заузетости	Макс 40%	37,27% (303,00 m²)
Слободне и зелене површине на парцели	Мин 60%	62,73% (510,00m²)
Уређене поплочане, зелене и манипулативне површине	-	49,15% (399,58m²)
Зеленило у директном контакту са тлом	минимално 15% зелених површина на парцели, у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или етажа)	13,58% (110,42 m²) Недостајуће зеленило од 1,42% (11,53m²) биће остварено на бехатон плочама на простору паркинг места у задњем делу дворишта

Планира се озелењавање слободних површина око објекта према улица у оквиру парцеле.

Улази у објекат предвиђен је преко поплочаних уређених платоа и овај простор је предвиђен као слободна уређена површина са зеленилом.

Део зеленило у директном контакту са тлом је остварено на бехатон плочама за паркирање возила. Предвиђено је средње високо и ниско растиње. Озелењавање је усклађено са подземном и надземном инфраструктуром према техничким нормативима за пројектовање зеленила.

Избор дендролошког материјала оријентисати на аутохтоне врсте отпорне на теже услове вегетирања (отпорне на прашину, гасове...). Све зелене површине потребно је редовно одржавати, укључујући кошење траве и орезивање шибља и крошњи дрвећа.

Услови су издати на основу Информације о локацији IX-13 број 350.1 – 3253/2021 од 01.06.2021.године .

За потребе предметног Урбанистичког пројекта прибављени су услови ЈКП „Зеленило-Београд“ бр. 14342/1 од 12.07.2021. године и приложени су у поглављу опште документације.

06. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ

Није дозвољена изградња која може на било који начин угрозити животну средину, сам објекат или функције на суседним парцелама у функционалном, еколошком или естетском смислу.

У објекту се могу обављати само делатности које у редовним условима не загађују животну средину изнад дозвољених граница.

У даљој разради техничке документације планирати архитектонско грађевинске мере заштите од буке, претеране инсолације и ветра, прописану хидро и термоизолацију и планирати употребу адекватних изолационих и грађевинских материјала. У подземним етажама намењеним паркирању возила предвидети систем принудне вентилације, систем за праћење концентрације угљенмоноксида, инсталације водовода и канализације, контролисано прикупљање задржаних вода, њихов третман у сепаратору масти и уља, а пре упуштања у канализациони систем, као и одржавање и пражњење сепаратора, у складу са важећим прописима, нормативима и стандардима.

07. УСЛОВИ ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ИНВАЛИДНИХ ОСОБА

Даљом разрадом урбанистичког пројекта, кроз израду техничке документације реализовати све мере предвиђене Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама. („Сл. Гласник РС“ бр.22/15).

У складу са стандардима приступачности обезбедити услове за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом на следећи начин:

- На свим пешачким прелазима висинску разлику између тротоара и коловоза неутралисати обарањем ивичњака,

Приступачан улаз у зграду пројектује се и изводи тако да:

- Испред улазних врата буде раван пешачки плато димензија најмање 150 x 150 цм;

- Улаз у зграду буде наткривен увлачењем у објекат или помоћу надстрешнице, и довољно уочљив.

- Ако зграда има више спољних улаза, услове обезбедити најмање један улаз, који се означава знаком приступачности особама са инвалидитетом у простору Улазни простор.

08. УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И ДРУГИХ ВЕЋИХ НЕПОГОДА И УСЛОВИ ОД ИНТЕРЕСА ЗА ОДБРАНУ ЗЕМЉЕ**08.1. Урбанистичке мере заштите од елементарних непогода**

Ради заштите од потреса објекти морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Сл.лист СФРЈ“ бр.31/81, 49/82, 29/83,21/88 и 52/90)

08.2. Урбанистичке мере за заштиту од пожара

Ради заштите од пожара објекат мора бити реализован према одговарајућим противпожарним прописима, стандардима и нормативима, Закона о заштити од пожара (Служеби гласник РС, бр.111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони):

- обезбедити изворишта снабдевања водом и капацитет градске водоводне мреже који обезбеђује довољно количине воде за гашење пожара
- обезбедити оптималну удаљеност између зона предвиђених за стамбене и објекте јавне намене и зона предвиђених за индустријске објекте и објекте специјалне намене

- пројектовати приступне путеве и пролазе за ватрогасна возила до објекта
- поставити безбедносне појасеве између објекта којима се спречава ширење пожара и експлозије, сигурносне удаљености између објекта или њихово пожарно одвајање
- пројектовати путеве евакуације и спасавања људи

У даљем поступку издавања локацијских услова за пројектовање и прикључење, потребно је прибавити Услове са аспекта мере заштите од пожара и експлозије од стране надлежног органа Министарства у поступку израде идејног решења за изградњу објекта, на основу којег ће се сагледати конкретни објекти, техничка решења, безбедносна растојања. У складу са Уредбом о локацијским условима („Сл. Гласник РС“ бр. 35/2015).

9. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

У зависности од статичких и грађевинских карактеристика објекта, фундирање се може извести директно, плитко или дубоко на шиповима.

У даљим фазама пројектовања, неопходно је извести детаљна инжењерско-геолошка истраживања, на основу којих ће се дефинисати дубина и начин фундирања. 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).

10. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ И ФАЗНОСТ РЕАЛИЗАЦИЈЕ

Предметни пројекат израђен је у циљу урбанистичко-архитектонске разраде локације. Потврђени Урбанистички пројекат представља основ за издавање локацијских услова и за израду Пројекта за грађевинску дозволу сагласно одредбама Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014 и 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/2021).

Овим пројектом није предвиђена фазна реализација.

За издавање локацијских услова, по усвојеном Урбанистичком пројекту, потребно је да се носиоцима јавних овлашћења уз идејно решење достави и извод из урбанистичког пројекта (текстуални и графички део).

Октобар 2021.године

Одговорни урбаниста

Ивана Станојевић дипл.инж.арх.

бр. лиценце 200 1116 09

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРОЈЕКТА