



consult

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

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за изградњу стамбено-пословног објекта спратности По+Пр+2+Пс
на ГП01 која се формира од к.п. 6846/1 и 6846/2 КО Нови Београд у Београду



НОВЕМБАР 2023

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за изградњу стамбено-пословног објекта спратности По+Пр+2+Пс
на ГП01 која се формира од к.п. 6846/1 и 6846/2 КО Нови Београд у Београду

ПРОЈЕКАТ БР:	УП-07/2023
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 ИКС 200 1116 09
ОБРАЂИВАЧ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА:	„INHABIT“ д.о.о., Београд - Вождовац ул. Паунова бр.73
ОДГ. ПРОЈЕКАНТ архитектуре:	Драган Перић, д.и.а., Број лиценце: ИКС 300 А00140 19
ГЕОДЕТСКА ПОДЛОГА:	„GEOEXP“ д.о.о. из Београда ул.Михаила Пупина 199 – Нови Београд
ДИРЕКТОР ИБМ ЦОНСУЛТ -а:	Милош Јовановић
ДАТУМ:	НОВЕМБАР 2023. Београд

САДРЖАЈ**ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА**

- Извод из решења о регистрацији делатности предузећа
- Решење о одређивању одговорног урбанисте за израду техничке документације
- 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 и карактер простора

2 УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПРОСТОРА

- 2.1. Правила за формирање грађевинских парцела на осталом земљишту
- 2.2. Намена и планирани садржаји
- 2.3. Урбанистичка регулација и нивелација
 - хоризонтална регулација
 - вертикална регулација
- 2.4. Урбанистички параметри - нумерички показатељи
- 2.5. Опис урбанистичког решења
- 2.6. Приступ локацији и планиране саобраћајне површине
- 2.7. Услови за уређење слободних и зелених површина

3 УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

- 3.1. Хидротехничка инфраструктура
 - 3.1.1. Водоводна мрежа и објекти
 - 3.1.2. Канализациона мрежа
- 3.2. Електроенергетска инфраструктура
- 3.3. Термоенергетска инфраструктура
- 3.4. Електронске комуникације
- 3.5. Евакуација отпада

4. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА**5. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ****6. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И АКЦИДЕНАТА**

- 6.1. Мере заштите од земљотреса
- 6.2. Мере заштите од пожара

7. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ**8. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ****9. СТАНДАРДИ ПРИСТУПАЧНОСТИ****10. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ И ФАЗНОСТ РЕАЛИЗАЦИЈЕ**

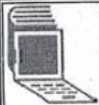


ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

01.	Анализа постојећег урбанистичког и планског контекста	
02.	Катастарско-топографски план са Границом Урбанистичког пројекта	1:350
03.	Анализа ширег контекста са 3Д визулизацијом	
04.	План регулације и нивелације на основи приземља	1:350
05.	План регулације и нивелације са осномом кровних равни	1:350
06.	Синхрон план комуналне инфраструктуре са прикључцима	1:350

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА**ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРОЈЕКТА**

01. Катастарско-топографски план, биро „GEOEXP“ д.о.о. из Београда, јул 2023.година
02. Копија плана парцеле за КП 6846/1 и 6846/2 КО Нови Београд бр. 953-225-32774/2023 од 10.07.2023. год.
03. Копија плана катастра водова, СКН Одељење за катастар водова Београд, за КП 6846/1 и 6846/2 КО Нови Београд, бр. 956-301-28351/2023 од 09.11.2023. године
04. Услови водовода ЈКП „Београдски водовод и канализација“, бр. А-732/2023 од 02.10.2023.г
05. Услови канализације ЈКП „Београдски водовод и канализација“, бр. Д-335/2023 од 06.09.2023.г.
06. Технички услови „Електродистрибуција Србије“, бр. 82110 VJ, 4014/2023 од 26.10.2023.г.
07. Услови ЈКП „Београдске електране“ бр. RI-61978/2023, од 06.09.2023.2023.г.
08. Услови Телеком Србија, бр. 374605/1-2023 од 13.09.2023.г.
09. Услови ЈКП „Зеленило-Београд“ бр. 18782/1 од 25.09.2023.г.
10. Услови ЈКП „Градска чистоћа“, бр. 12678/2 од 06.09.2023.г.
11. Мишљење Секретаријата за саобраћај, сектор за планску документацију о саобраћајном решењу - IV - 08 бр. 344.6 – 161/2023 од 19.09.2023.г.
12. Мишљење Министарства унутрашњих послова, Сектор за вандредне ситуације бр. 217-595/23 од 08.09.2023.г.

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, 52/2021 и 62/2023) 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 03.11.2023.године доноси следеће:**

РЕШЕЊЕ

**Бр. УП – 07 /1/ 2023 о именовању
одговорног урбанисте за израду урбанистичко-техничке документације
под следећим називом:**

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
за изградњу стамбено-пословног објекта спратности По+Пр+2+Пс
на ГП01 која се формира од к.п. 6846/1 и 6846/2 КО Нови Београд у Београду**

Инвеститор: **NV HOME 33" д.о.о. Београд – Палилула ул. Пут за Црвенку 5 Део 013 А**
Извршилац:..... **IBM CONSULT д.о.о. из Београда, ул.Суботиčka 23/2**
Одговорни урбаниста: **дипл.инж.арх. Ивана Станојевић, бр.лиценце ИКС 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, 52/2021 и 62/2023) као одговорни урбаниста за израду Урбанистичког пројекта, који је именован испред IBM CONSULT Д.О.О., дана 03.11.2023.године даје следећу изјаву:

ИЗЈАВА О ПОШТОВАЊУ ПРОПИСА

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

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
за изградњу стамбено-пословног објекта спратности По+Пр+2+Пс
на ГП01 која се формира од к.п. 6846/1 и 6846/2 КО Нови Београд у Београду

Инвеститор: NV HOME 33" д.о.о. Београд – Палилула ул. Пут за Црвенку 5 Део 013 А
Извршилац:..... IBM CONSULT д.о.о. из Београда, ул.Суботичка 23/2
Одговорни урбаниста: дипл.инж.арх. Ивана Станојевић, бр.лиценце ИКС 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, 52/2021 и 62/2023)
- 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, 69/17, 72/21, 27/22 и 45/23)

за IBM CONSULT:

Директор

Милош Јовановић



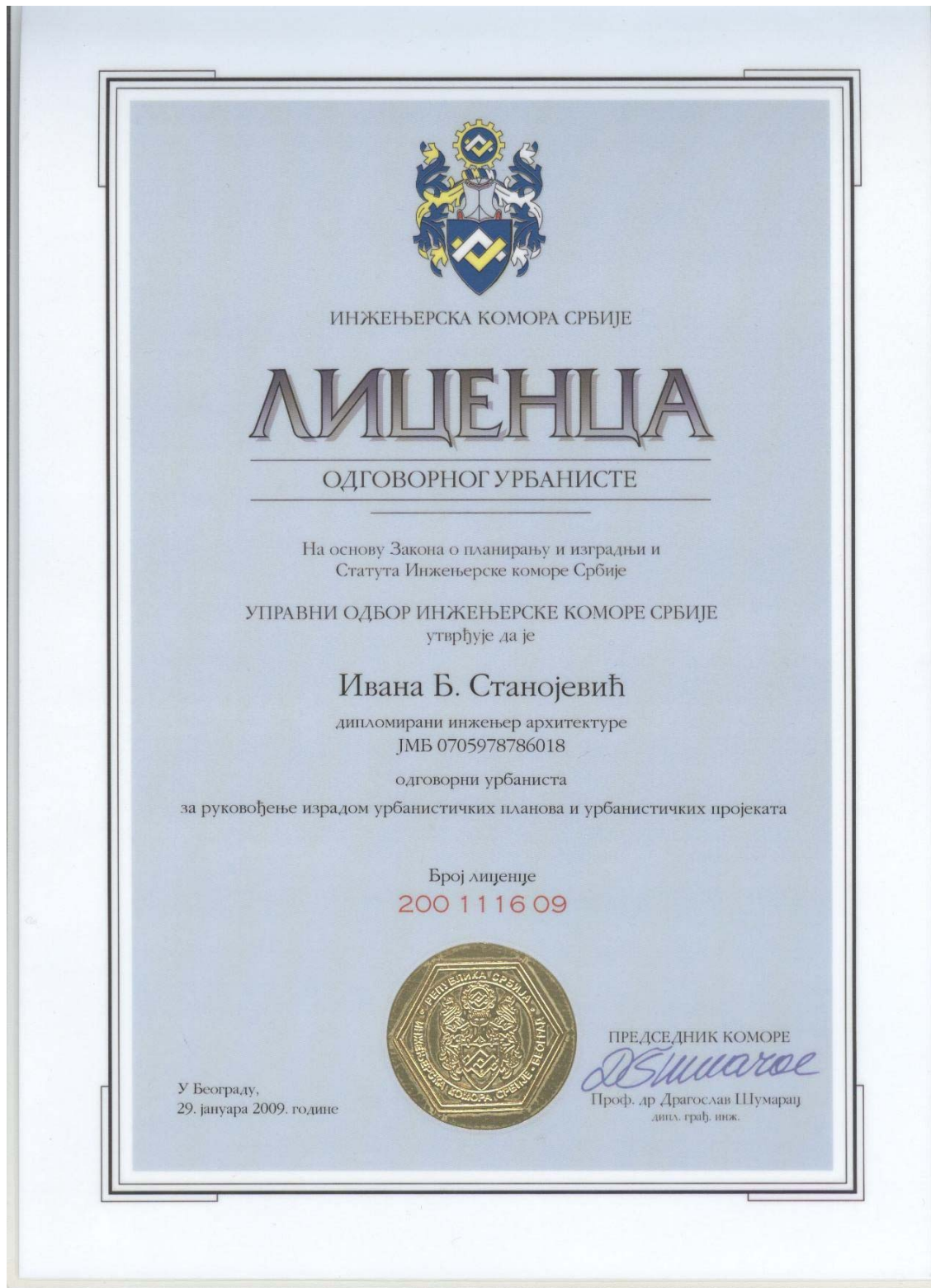
одговорни урбаниста

дипл.инж.арх. Ивана Станојевић

бр.лиценце 200 1116 09



Лиценца одговорног урбанисте



Број: 02-12/461253
Београд, 23.11.2022. 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

**Одговорни урбаниста за руковођење изработом 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 23.11.2023.
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.



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

Stanojević B. Ivana, diplomirani inženjer arhitekture

Registar **REGISTAR LICENCIRANIH INŽENJERA, 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	23.11.2023.	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

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, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), 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, 72/21, 27/22 и 45/23) - **у даљем тексту ПГР**, Предузеће „IBM Consult” д.о.о. из Београда предлаже Урбанистички пројекат за изградњу стамбено пословног објекта на **локацији 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 слободностојећег стамбено пословног објекта спратности По+П+2+Пс, на ГП01 која се формира од к.п. 6846/1 и 6846/2 КО Нови Београд у насељу Ледине у Београду, 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, 72/21, 27/22 и 45/23), предвиђена непосредна примена ПГР уз обавезну израду урбанистичког пројекта у циљу израде техничке документације, као и реализације изградње и уређења простора. Предметна локација налази се **у зони мешовитих градских центара у зони ниске спратности – 10.М6.1.** Циљ израде урбанистичког пројекта је анализа и провера могућности за изградњу предметних катастарских парцела према смерницама ПГР.

1.2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ за израду урбанистичког пројекта садржан је:

- 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, 52/2021 и 62/2023);

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, 72/21, 27/22 и 45/23).

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, 72/21, 27/22 и 45/23)- поглавље спровођење

1.3. ГРАНИЦА И ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Граница урбанистичког пројекта је граница катастарских парцела 6846/1 и 6846/2 КО Нови Београд која уједно представља и грађевинску парцелу ГП01 и приказана је на свим графичким прилозима. Површина обухвата УП износи 2.208,00 м².

Јужна граница грађевинске парцеле је и регулациона линија саобраћајнице ул. Христифора Жефаровића (к.п. 3898/16) са којом се предметна грађевинска парцела ГП01 граничи. Са западне стране граничи се са к.п. 6846/3 које је неизграђена, док се са источне стране граничи са к.п.3898/8 и 3898/9 за које је издата грађевинска дозвола и на којој је у току изградња објекта спратности По+П+З+Пс. Суседне парцеле су 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 у паду од регулације улице ка задњој граници парцеле и не постоје изграђени објекти на њој.

Непосредно окружење чине отворени стамбени блокови са објектима породичног становања средњег бонитета, који су предвиђени за трансформацију у стамбено пословне комплексе, као и неколико вишепородичних објеката изграђени у неколико последњих година.

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 ширег окружења приказан је на графичком прилогу бр. 03 - Анализа ширег контекста са 3Д визуелизацијом објекта и окружења, и садржи елементе који су усмерили и ограничили постављање предметног објекта на грађевинску парцелу.

2 УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПРОСТОРА

2.1. ПРАВИЛА ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА НА ОСТАЛОМ ЗЕМЉИШТУ

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, 72/21, 27/22 и 45/23), 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 ниже 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.

Урбанистичким пројектом катастарске парцеле 6846/1 и 6846/2 КО Нови Београд формирају грађевинска парцела ГП01 на којој је планирана изградња стамбено пословног објекат спратности По+П+2+Пс.

Правилима за уређење простора у ПГР, дефинисано је: грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела која испуњава услове дефинисане општим правилима парцелације и препарцелације дефинисаним у поглављу 2.1 Правила за уређење простора.

Нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину 12.0м и минималну површину 400м². Обавезан је непосредан приступ парцеле на јавну саобраћајну површину.

Предметна ГП01 има укупну површину 2.208м² и фронт према улици Христифора Жефаровића око 55м и испуњава услов за грађевинску парцелу.

2.2. ПЛАНИРАНА НАМЕНА И ТИПОЛОГИЈА

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, 97/17, 72/21, 27/22 и 45/23), **припада зони 10.М6.1** коју чине блокови мешовитих градских центара у зони ниске спратности.

Целини Х дефинише простор обухваћен новобеоградским блоковима и налази се у алувијуму Саве, између железничке пруге, одсека лесног платоа Бежаније, Улице др Ивана Рибара и реке Саве.

Карактеристични су линеарни центри уз улицу Сурчинску у чијем се залеђу налази предметна грађевинска парцела. Урбанистичку целина у којој се налази предметна локација настала је породичном стамбеном изградњом која се последњих десетак година трансформише у вишеспратну стамбену изградњу, па је и непосредно окружење прожето са оба типа становања.

Предметна локација налази се у залеђу улице Сурчинска, као примарна саобраћајница овог дела града, за коју је предвиђена изградња стамбених објеката вишепородичног становања.

Грађевинска парцела припада зони 10.М6.1 и представља зону мешовитих центара са максималном спратношћу до П+2+Пс за коју је обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Предложеним решењем планиран је један слободностојећи стамбено пословни објекат укупне бруто површине 4.777,20м² са 48 стамбених јединица, 2 локала и 6 пословних апартмана и 41 паркинг места у подземној гаражи и 25 паркинг места на парцели као и уређене слободних и зелених површина око објекта и постављање ниског растиња према регулацији. Приступ објекту решен је преко колских рампи, приступних платоа и степеништа и подизних платформи чиме је у потпуности обезбеђен приступ и особама са инвалидитетом.

2.3. УРБАНИСТИЧКА РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА

Хоризонтална регулација

Предметна локација има непосредни приступ са улице Христифора Жефаровића. Границе катастарских парцела представљају регулациону линију саобраћајница. ПГР је дефинисао да се планирани објекти поставе у оквиру **зоне грађења**, која је дефинисана грађевинским линијама. Није обавезно постављање објекта или делова објекта на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и према бочним и задњом граници парцеле.

Изградња нових објеката и положај објекта на парцели дефинисан је на начин:

- У односу на регулациону линију саобраћајница грађевинска линија објекта је удаљена 5.0м.
- Уколико је грађевинска линија удаљена 3м и више од регулационе, дозвољен је препуст ширине 1м, на висини већој од 4м, на највише 2/3 дужине уличне фасаде, удаљен мин. 1м од граница суседних парцела

У оквиру дефинисане зоне градње фасадна раван објекта је постављена на грађевинску линију према улици Христифора Жефаровића са препустима тераса од 0,5м преко грађевинске линије на етажи првог, другог и повученог спрата, у циљу формирања ексклузивније и атрактивније уличне фасаде.

- 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.

Подземни део објекта излази на утврђене грађевинске линије ка регулацији. Са бочних страна, ка суседима, подземне етаже повучене су у односу на границе парцела. Постигнута надземна заузетост на нивоу грађевинске парцеле износи 40% (883.20м²), а заузеће подземних етажа 56.84% (1.255м²).

Позиција објекта у односу на бочну границу парцеле дефинисан је правилима грађења за зону на начин:

- Минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6м) од бочних граница парцеле у овој зони је 1/5 висине вишег објекта;
- Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој је 1/2 висине објекта.

У погледу удаљења од бочне границе парцеле услов је испуњен. Објекат је удаљен од обе бочне границе парцеле 6.70м односно више од 1/2h (висина објекта према левом суседу h=13.29м - 1/2h=6.64м и висина према десном суседу h=12.64м - 1/2h=6.32м)

Удаљење од бочног суседног објекта дефинисан је правилима грађења за зону на начин:

- минимално растојање објекта са отворима помоћних и пословних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6м) од бочног суседног објекта у овој зони је 1/3 висине вишег објекта;
- минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочног суседног објекта у овој зони је 2/3 висине вишег објекта.

У погледу бочног удаљења од суседног објекта услов је испуњен. Објекат је удаљен од десног бочног суседног објекта 14.7м односно 2/3h вишег суседног објекта (висина суседног објекта h=12.8м, 2/3h=8.54м).

Удаљење од бочног суседног објекта дефинисан је правилима грађења за зону на начин:

- растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој линији парцеле је минимално $1/2$ висине објекта.
- За угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле и растојања од бочних суседних објеката.

У погледу удаљена од задње границе парцеле услов је испуњен. Објекат је удаљен 10.7м (висина објекта - слемена $h=13.7\text{м}$, $1/2h=6.59\text{м}$).

Правила грађења за повучени спрат

- Повучени спрат се повлачи минимално 1.5м у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини. Кров изнад повученог спрата треба се пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем.

Повучени спрат је у односу на фасадну раван последњег спрата према јавној површини повучен за 1.5м чиме је испуњен услов у погледу формирања повучене етажне и повлачење у односу на регулацију улице. Кров је раван, непроходан.

Вертикална регулација

Висина објекта² представља удаљење венца последње етажне објекта, у равни фасадног платна, од највише коте приступне саобраћајнице односно **нулте коте**. Код објекта са равним кровом висина венца се рачуна до горње коте оградне повучене етажне.

За објекте који су повучени у односу на регулациону линију, висина објекта се одређује у односу на нулту коту, и дефинише се као растојање од нулте коте објекта до висине венца, односно горње коте оградне повучене етажне.

У нивелационом смислу на предметној локацији у појасу између регулационе линије и грађевинске линије терен пада око 60цм од коте 102.77мнв до коте 102.17мнв. Од грађевинске линије пема задњој граници парцеле терен је релативно раван са просечном котом од око 102.20мнв.

Главни приступ објекту се остварује са саобраћајнице Христифора Жефаровића према којој ГП01 формира фронт у целој ширини парцеле од око 55м. Колски приступ гаражи објекта је на коти 102.77мнв (-0.23) до је колски присту за паркирање на задњем делу парцеле позиционар на крајњем левом углу парцеле на коти 102.95мнв (-0.05). Пешачки присту остварује се на коти 102.77мнв (-0.23).

За утврђивање нулте коте примењена су општа правила ПГР-а, односно тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта у равни фасадног платна према приступној саобраћајници³. Обзиром да је терен између регулационе и грађевинске линије у паду према задњој граници парцеле, према смерницама ПГР-а тачка пресека постојећег терена и фасадне равни дефинише нулту коту:

- Нулта кота износи 102.17мнв

² ПГР грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (ЦЕЛИНЕ I – XIX) („Сл. Л. града Београда“ бр. 20/16, 97/16, 69/17, 72/21, 27/22 и 45/23) – Поглавље Правила уређења и грађења - Појмовник - висина објекта

³ ПГР грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (ЦЕЛИНЕ I – XIX) („Сл. Л. града Београда“ бр. 20/16, 97/16, 69/17, 72/21, 27/22 и 45/23) – Поглавље Правила уређења и грађења - Појмовник – Нулта кота

Дефинисање коте приземља

- Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је максимално 1.6м виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.

Кота приземља локала и пословних апартмана постављена је у складу са правилима ПГР-а и подигнута је за 0.83м у односу на нулту коту. Приступ особама са посебним потребама решен је прилазном рампом са падом од 4,6% у дужини од 5м која чини саставни део платоа са којег се приступа објекту.

- Кота приземља износи (± 0.00 / 103.00мнв)**

Висина објекта⁴ (висина венца) је ограничена на 13.0м а максимална висина слемена објекта је 16.0 што дефинише оријентациону планирану спратност П+2+Пк/Пс. Максимална висина објекта (у односу на ширину улице) је 1.5 ширина улице. Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, меродавно је растојање између грађевинских линија. У фактичком стању на наспрамним предметним парцелама не постоје изграђени објекти. Објекат је постављен на задату грађевинску линију и испуњава услове у погледу висине.

У односу на регулацију улице Христифора Жефаровића:

- Нулта кота - износи 102.17мнв**
- Кота приземља у односу на Нулту коту подигнута је за 0.83м' (± 0.00 / 103.00мнв)**
- Висина објекта (венца) у односу на Нулту коту износи 11.52м' (+10.69 / 113.69мнв)**
- Висина слемена у односу на Нулту коту износи 13.52м' (+12.69 / 115.69мнв)**
- Пешачки приступ остварен је на коти 102.77мнв**
- Колски приступ остварен је на коти 102.77мнв и 102.95мнв**

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	КП 6846/1 и 6846/2 КО Нови Београд = ГП 01	
Услови за формирање грађевинске парцеле	Мин П= 400м ² Мин фронт 12м	ГП 01– 2.208,00м ² Фронт = 55м
Планирана намена	Зона 10.М6.1 зона мешовитог градска центра у зови више спратности становање : пословање 0 - 80% : 20% - 100%	стамбено пословни објекат становање : пословање =73,99% : 26.01 %
Број објекта на парцели	Више објекта	Један објекат
Типологија објекта	Слободностојећи, двострано или једнострано узидан на бочну границу парцеле, уколико на предметној или суседној парцели постоји узидан објекат	Слободностојећи
Индекс заузетости	≤ 40% (883,20м ²)	40% (883,20м²)
Степен заузетости подземних етажа	≤ 85% (max. 1.876,80м ²)	56.84% (1.255,00м²)

⁴ ПГР – 6.2. ЗОНЕ ЗА НЕПОСРЕДНУ ПРИМЕНУ ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У МЕШОВИТИМ ГРАДСКИМ ЦЕНТРИМА – Правила грађења за зону 10.М6.1

Слободне и зелене површине	минимални проценат слободних површина на парцели је 60% (1.324,80м ²)	60% (1.324,80м²)
Зеленило у директном контакту са тлом	Мин. 15% зелених површина у дир. контакту са тлом (без подземних објеката и/или етажа)	15,03% (331,76м²)
Спратност објекта	оријентациона планирана спратност П+2+Пк/Пс.	По+П+2+Пс
Висина венца	макс.висина венца објекта је до 13,0м	Венац: 11.52м' (+10.69 / 113.69мнв)
Висина слемена	макс. висина слемена објекта је до 16,0м	Слеме: 13.52м' (+12.69 / 115.69мнв)
Грађевинске линије	У односу на регулациону линију саобраћајница грађевинска линија објекта је удаљена 5.0м.	Објекат је постављен на грађевинску линију са испустима од 0,5м у складу са правилима за постављање еркера
Правила за постављање еркера	Уколико је грађ. линија удаљена 3,0м и више од регулационе, дозвољен је препуст ширине 1м, на висини већој од 4м, на највише 2/3 дужине уличне фасаде, удаљен мин. 1м од граница суседних парцела	На етажама првог, другог и повученог спрата терасе прелазе са испустом од 0,5м преко грађевинске линије на висини већој од 4,0м.
Растојање од бочне границе парцеле	Мин 1/2 Н објекта са отворима стамбених и пословних просторија на бочним фасадама	Објекат је удаљен од обе бочне границе парцеле 6,7м (висина објекта h=13.29м - 1/2h=6.64м и h=12.64м - 1/2h=6.32м)
Растојање од бочних суседних објеката	Мин 2/3 Н вишег објекта са отворима стамбених или пословних просторија на бочним фасадама	Објекат је удаљен од бочног суседног објекта 14,7м (висина суседног вишег објекта h=12.8м, 2/3h=8.54м)
Растојање од задње границе парцеле	Мин 1/2 висине објекта	Објекат је удаљен 10.7м од задње границе парцеле (висина слем.обј. h=13.7м, 1/2h=6.59м)
Кота приступа		Пешачки приступ остварен је на коти 102.77мнв Колски приступ остварен је на коти 102.77мнв и 102.95мнв
Нулта кота	Тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта у равни фасадног платна према приступној саобраћајници	Нулта кота - износи 102.17мнв
Кота приземља	уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је максимално 1.6м виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте	Кота приземља у односу на Нулту коту подигнута је за 0.83м' (± 0.00 / 103.00мнв)
Број јединица		48 стамбених јединица 2 локала и 6 пословних апартмана
Паркирање	1.1/ ПМ по стамбеној јединици 60м ² нето површине / пословној јед. 5% за особе са посебним потребама	укупно остварено 66 ПМ од тога 4 ПМ (5% за особе са пос. потр.)

Преглед пројектованих површина:

ЕТАЖА	НЕТО површина		БРУТО површина (по СРПС-у)		БРУТО површина по ПГР-у	
	подземно	надземно	подземно	надземно	подземно	надземно
ПОДРУМ	1.093,95		1.255,00		0.00	
ПРИЗЕМЉЕ		766,46		872,60		872,60
I СПРАТ		750,40		883,20		883,20
II СПРАТ		750,40		883,20		883,20
ПОВУЧЕНИ СПРАТ		719,74		883,20		883,20
УКУПНО	нето подземно	1.093,95	Бруто подземно	1.255,00	Бруто подземно	0.00
	Нето надземно	2.987,00	Бруто надземно	3.522,20	Бруто надземно	3.522,20
	Нето УКУПНО	4.080,95	Бруто УКУПНО	4.777,20	Бруто УКУПНО	3.522,20

Укупно БРУТО објекта:	4.777,20
Укупно НЕТО објекта:	4.080,95
Укупно НЕТО пословања:	707,13
Укупно НЕТО становања:	2.011,32

Однос становање : пословање = 73,99% : 26.01 %

2.5. ОПИС УРБАНИСТИЧКОГ РЕШЕЊА

Предметна локација налази се на општини Нови Београд у насељу Ледине у залеђу улице Сурчинска. Непосредно окружење је делимично изграђено објектима индивидуалног и вишепородишног становања.

Идејним решењем предвиђена је изградња слободностојећег стамбено пословног објекта спратности По+П+2+Пс у улици Христифора Жефаровића.

Колски приступ предвиђен је са јужне стране парцеле, из ул. Христифора Жефаровића, на коти 102.95мнв и коти 102.77мнв (кота на регулацији), одакле се преко колских рампи приступа подземној етажи на коти -3.08 / 99,92мнв, као и паркирању на задњем делу парцеле на коти -0.48/ 102.52мнв коти . У зони приступа са јавне саобраћајнице предвиђен је упуштени ивичњак и ојачани тротоар.

Пешачки приступ парцели предвиђен је на коти 102.77мнв (кота на регулацији), одакле се преко пешачке рампе и стазе у партеру долази до улаза у објект на коти ± 0.00 / 103.00мнв. Висинска разлика од 0,23м савладана је рампом пада 4,6% у дужини од 5м и заједничким приступним степеништем, док је за особе са инвалидитетом предвиђена коса подизна платформа уз сам улаз у објект.

Предметни објект је стамбено пословне намене са просторима за паркирање у подземним етажама и на парцели. У објекту је пројектовано 48 стамбених јединица, 2 локала и 6 пословних апартмана и укупно 66 паркинг места.

Форму објекта чине два кубуса-ламеле, спојене у задњем делу. У средишњем, увученом делу, пројектован је пешачки плато као и колска рампа за прилаз гаражи. Са пешачког платоа се приступа локалима Л1 и Л2, као и улазу у стамбени део објекта. Заједнички улаз се раздваја на два степенишна језгра са лифтовима- улаз А и улаз Б. Пословним апартманима који се налазе у приземљу, приступа се са дворишне и бочних страна објекта. Такође, предвиђен је улаз у објекат са дворишне стране како би се омогућио приступ са отвореног паркинга.

Подрумска етажа на коти -3.08 / 99,92мнв пројектована је као гаража за 41 возило димензија ПМ 5,0х2,5м,(светла висина 240-280цм), са просторијом за паркирање бицикала, предпростором, оставама, лифтом и степеништем. Гаража је пројектована као засебна функционална целина са сопственим улазом/излазом, корисне површине 1.010,23м² што је сврстава у категорију средњих гаража. С обзиром на то да постоји функционална веза гараже са другим садржајима у објекту у зони вертикалних комуникација предвиђен је проветравани претпростор са натпритиском ваздуха (тампон зона).

Приземљу објекта на коти ± 0.00 / 103.00мнв приступа се са јужне стране, преко пешачке рампе пада 4,6% (укупне дужине 5м) и попличаног платоа. Кота тротоара (кота на регулацији) износи 102.77мнв и висинска разлика од 0,23м савладана је рампом и заједничким спољним степеништем испред објекта а за особе са посебним потребама предвиђена је подизна платформа са леве стране улаза у објекат. На етажи приземља пројектована су два локала, шест пословних атељеа, улаз, два степеништа са лифтовима и две оставе.

Спратови 1, 2 и Пс су у потпуности намењени становању. На свакој од етажа пројектовано је по 16 стамбених јединица, по структури двособни и трособни, површина од 34м² до 63м².

Комуникациону вертикалу у објекту чине два путничка лифта и два одвојена двокрака армирано-бетонска степеништа (Улаз А и Улаз Б). Путнички лифтови повезује све етаже у објекту, од подрума до повученог спрата. Капацитета су 630кг и задовољава стандарде приступачности. Степеништа опслужују подземну етажу и надземни део објекта. Димензије степенишних кракова, подеста и међуподеста усклађене су са важећом регулативом.

Излаз на кров предвиђен преко прозора за излаз на раван кров коме се приступа путем пењалица из зоне степеништа на последњој етажи.

Хоризонталне комуникације у објекту усклађене су са важећом регулативом у погледу минималних захтеваних димензија и/или површина. У улазној зони пројектован је ветробран, димензија 2.70х2.00м. Испред улаза, на месту где се приступ објекту остварује спољним степеништем (2 степеника), предвиђена је спољна равна поплачана површина адекватне ширине (2.38м) са које се приступа локалима и улазу за стамбени део објекта.

2.6. САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ И УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА

Колски приступ објекту обезбеђен је путем спољних, ненаткривених, асфалтираних колских рампи, којима се приступа из улице Христифора Жефаровића.

Почетак колске рампе налази се на регулационој линији, на коти 102.77мнв, одакле се падом од 15% у дужини од 19.02м приступа подрумској етажи на коти 99.92мнв. Рампа је ширине 5,7м, намењена кретању возила у два смеру. Пројектом је предвиђено инсталисање грејних каблова испод завршног слоја рампе, ради заштите од залеђивања. На улазу у гаражу предвиђена су

гаражна врата. Укупна нето корисна површина гараже износи $1010,23\text{m}^2$ и према корисној површини спада у средње гараже.

У гаражи кретање возила се одвија у два смера, саобраћајницом ширине 6.00м. Укупан број места за паркирање на етажи је:

- **41 стандардних паркинг места димензија мин. 2.50x5.00м;**

Део паркирања предвиђен је на парцели у задњем делу дворишта. Приступ дворшиту је преко колске рампе која почиње на регулацији на коти 102.95мнв са падом од 1,5% у дужини од 29.13м. Укупна ширине рампе је 5,5м и предвиђена ја за двосмерно кретање возила. На парцели је пројектовано укупно:

- **25 стандардних паркинг места димензија мин. 2.50x5.00м;**
- **4 паркинг места за особе са инвалидитетом димензија (5,9x5,0м)**

Обрачун потребног броја паркинг места за предметну парцелу извршен је на основу параметара дефинисаних ПГР-ом:

- **1.1 ПМ по стану;**
- **60м² нето површине / пословној јединици**
- **за особе са инвалидитетом мин.5% од укупног броја паркинг места.**

Укупан број станова: $48 (48 \cdot 1.1) = 52,8$ → **потребно мин. 53 паркинг места за СТАНОВАЊЕ**

Укупна нето површина пословања:

$766,46\text{m}^2 / 60 = 12,77$ → **потребно мин. 13 паркинг места за ПОСЛОВАЊЕ**

Од тога паркинг места за особе са инвалидитетом: $66 \cdot 0.05 = 3.3\text{ПМ}$ → **мин. 4ПМ**

У гаражи су предвиђени електропуњачи (4 пуњача) за електрична возила и просторија за смештај бицикала са држачима за паркирања бицикала.

На саобраћајно решење прибављено је мишљење, односно сагласност од стране Секретаријата за саобраћај, **Мишљење Секретаријата за саобраћај, сектор за планску документацију о саобраћајном решењу - IV - 08 бр. 344.6 – 161/2023 од 19.09.2023.г. и саставни је део овог пројекта.**

2.6. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Постојеће стање

Према условима ЈКП „Зеленило-Београд“ бр. 18782/1 од 25.09.2023.г. у постојећој регулацији улице Христифора Жефаровића није присутно улично зеленило у регулацији тротоара.

Планирана намена

Планира се озелењавање слободних површина око објекта у оквиру парцеле.

Улаз у објекат предвиђени су преко поплочаног уређеног платоа и овај простор је предвиђен као слободна уређена површина на којој су пројектоване жардињере са ниском растињем. Колски улаз је предвиђен на месту где не постоји постојећих стабала у појасу регулације.

У оквиру границе Урбанистичког пројекта уређење слободних и зелених површина треба да је у складу са потребама примарне намене, положаја објекта у простору, његовом висином и усклађено са стилом архитектуре.

Зелене површине планирају се на високом естетском нивоу користећи декоративне форме биљног материјала (жбунасто растиње, шибље, покривачи тла и цветне врсте).

Поплочане површине око објекта су пројектоване са одговарајућим падовима застртих површина (2%) чиме се омогућује несметано одтицање површинских вода ка околном порозном земљишту

или кишној канализацији, што ће се обезбедити дренажним елементима (земљане риголе, риголе-каналете, канали).

Озелењавање ће се ускладити са подземном и надземном инфраструктуром према техничким нормативима за пројектовање зеленила. Траса инсталације за водовода је на растању минимум 1,5м од високе вегетације, канализација 2,5м, гасовод 1,5м, ПТТ на 1м, електроинсталације на 1-2м и топловод на 2м од високог растиња. Растојање се рачуна од ивице рова до осе стабла.

Избор дендролошког материјала базираће се на аутохтоне врсте отпорне на теже услове вегетирања (отпорне на прашину, гасове...). Све зелене површине потребно је редовно одржавати, укључујући кошење траве и резивање шибља и крошњи дрвећа. Предвидети водоводни прикључак за заливање зелених површина.

Идејним решењем за стамбено пословни објекат пројектоване зелене и слободне површине приказане су у наредној табели:

	Планирано ПГРом	Предложено УПом
Слободне и зелене површине	мин.60% на парцели (мин. 1.324,80м ²)	60% (1.324,80м²)
Зеленило у директном контакту са тлом	мин.15% на парцели (мин. 331,20 м ²)	15,03% (331,76м²)

3 УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

3.1. ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

3.1.1. Водоводна мрежа и објекти

За потребе израде предметног Урбанистичког пројекта прибављени су технички услови ЈКП „Београдски водовод и канализација“, бр. А-732/2023 од 02.10.2023.године. У складу са општим условима и планским решењима из ПГР као и прибављеним техничким условима надлежног јавног комуналног предузећа, урађен је предлог решења прикључака планираног објекта на водоводну мрежу.

3.1.1.1. Постојећа водоводна мрежа и објекти

Предметна грађевинска парцела налази се у улици Христифора Жефаровића у насељу Ледине. На ситуационом плану постојеће водоводне мреже "ГИС"-а (графички прилог ових Улова, Р 1:1000), не постоји градска водоводна мрежа са које се могу дефинисати услови за прикључење. 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.

3.1.1.2. Планирана водоводна мрежа и објекти

Потребни капацитети:

- стамбене јединице је 3,12 литре по секунди (l/s), за пословне јединице 1,13 литре по секунди (l/s). Потребан капацитет воде за хидрантску мрежу је 5,00 литара по секунди (l/s). Потребан капацитет воде за спринклер инсталацију је 10 литара по секунди (l/s).

Урбанистичким пројектом је усаглашено постојеће и новопланирано решење, посебно са аспекта капацитета. Планирана примарна интерна водоводна мрежа објекта и градска водоводна мрежа.

За потребе прикључења објекта, Урбанистичким пројектом предвиддети нову водоводну мрежу у ободним саобраћајницама мин Ø150мм I висинске зоне а у складу са саобраћајним и хдротехничким решењем, према важећој планској документацији. Најближа водоводна мрежа Ø200мм од ливено гвозденог материјала I висинске зоне београдског водоводног система налази се у ул. Сурчинска. Пречник прикључка димензионисати на основу хидрауличког прорачуна, односно потребну количину воде усагласити са против пожарним прописима.

Са мреже Ø150мм могуће је остварити прикључак максималних димнетија Ø100мм (са максималном димензијом водомера Ø80мм.

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

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.

Прикључке димензионисати на основу хидрауличког прорачуна у зависности од санитарних потреба објекта и у складу са противпожарним прописима.

За смештај водомера, превасходно предвидети водомерна окна ван објекта на 1,5м од регулационе линије улице. Кроз пројекат ће се дефинисати и обезбедити несметанан приступ за одржавање и читавање потрошње. Није дозвољено постављање објеката, рампи и паркинг места на траси прикључка и водомерног шахта.

Унутрашња хидрантска мрежа мора бити дефинисана на начин који омогућује сигурно и ефикасно руковање унутрашњим хидрантима, а број и позиције хидраната унутар објекта дефинисати тако да се обезбеди заштита свих делова објекта. За унутрашњу хидрантску мрежу предвидети монтажу унутрашњих хидраната са припадајућом опремом која је у складу са захтевима који су дефинисани SRPS EN 671-2 стандардом.

У графичком прилогу бр. 06 Синхрон план комуналне инфраструктуре са прикључцима P1:350, означен је предлог трасе водоводног прикључка за планирани објекат на градску водоводну мрежу.

Пројектну документацију за објекат урадити према важећим нормативима и условима надлежног комуналног предузећа ЈКП „Београдски водовод и канализација“.

3.1.2. Канализациона мрежа

За потребе израде предметног Урбанистичког пројекта, прибављени су технички услови ЈКП „Београдски водовод и канализација“, бр. Д-335/2023 од 06.09.2023.године.

У складу са општим условима и планским решењима из ПГР, као и прибављеним техничким условима надлежног јавног комуналног предузећа, урађен је предлог решења прикључака планираног објекта на канализациону мрежу.

3.1.2.1. Постојећа канализациона мрежа

Према генералном решењу београдске канализације, канализација на локацији предметног Урбанистичког пројекта припада Централном и Батајничком систему београдске канализације и то делу који се каналише по сепарационом систему одвођења атмосферских и употребљених вода. Поред предметних парцела не постоји градска канализација, така да у овом тренутку нема услова прикључења на градску мрежу.

3.1.2.2. Планирана канализациона мрежа

Потребни капацитети:

- Потребан капацитет санитарне фекалне воде у односу на пројектован број стамбених и пословних јединица је 12,30 литара по секунди (l/s). Потребан капацитет кишне воде је 16,20 литара по секунди (l/s).

Да би се објекат прикључио на градску канализациону мрежу потребно је покренути иницијативу за пројектовање и извођење уличне канализационе мреже у складу са хидротехничким и саобраћајним решењем, према планској документацији што је у надлежности Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП, која ће одредити обухват будућег пројекта у складу са начином канализације вода и постојећим реципијентима. Реализација прикључака ће бити могућа када се канализациона мрежа пројектује, изведе, пусти у функцију, а Пројекат изведеног стања преда 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.

За пројекте који решавају канализационе инсталације објеката ван система градске канализационе мреже, односно преко септичке јаме, ЈКП БВК није надлежан.

Урбанистички пројекат усклађује саобраћајно и хидротехничко решење, планску документацију и потребе објекта. Урбанистичким пројектом дефинисан је начин и места прикључења будућег објекта, усаглашен са саобраћајним решењем-колским приступом, паркирањем, грађевинском линијом објекта, регулационом линијом парцеле, елементима уређења-степеништем и садницама. Приликом пројектовања канализационог прикључка придржавати се постојећих стандарда.

Будући прикључак димензионисати на основу хидрауличног прорачуна, с тим да пречник цеви не може бити мањи од $\varnothing 150\text{mm}$ ни истог пречника као улични канал. Прикључење објекта на канализациону мрежу предвидети преко кратког, прописно пројектованог прикључка, директно на улични силаз (пад од 2-6%), са каскадом од 60см до 300см у граничном ревизионом силазу. Граничне ревизионе силазе пројектовати тако да буду приступачни за одржавање и лоцирани до 1,5м од регулационе линије предметне парцеле. При пројектовању, водити рачуна да буде гравитационо одвођење отпадних вода са етажа на којима су предвиђени санитарни чворови. Из подземних стажа, уколико се не могу гравитационо прикључити предвидети препумпавање отпадних вода и њихово упуштање у интерну канализацију објекта, пре граничног ревизионог силаза.

Прикључење гаража, паркинга, интерних саобраћајница и других објеката и површина, које испуштају воде са садржајем уља, масти, бензина итд., вршити преко таложника и сепаратора (одвајача) масти и уља, пре ГРС. Температура воде која се испушта у канализациону мрежу не сме прећи 40°C.

За отпадне воде из топлотне подстанице пројектовати расхладну јаму. За објекте који имају дренажу објекта, дренажне воде укључити на интерну канализацију након пропуштања кроз таложник.

Квалитет отпадних вода које се испуштају у градски канализациони систем мора да одговара Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање, Комуналне отпадне воде ("Сл.гласник РС", бр.67/11 и 48/12). Канализација узводно од граничног ревизионог силаза, као и објекти на њој (сабирни шахтови за препумпавање, пумпе, таложници, сепаратори масти и уља, расхладна јама, ретензија...), нису део надлежности ЈКП "Београдски водовод и канализација".

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.

Коначно решење прикључака на уличне канализационе колекторе дефинисати у току даље разраде пројекта. Пројектну документацију за објекте урадити према важећим нормативима и условима надлежног комуналног предузећа ЈКП „Београдски водовод и канализација“.

У графичком прилогу бр. 06. Синхрон план комуналне инфраструктуре са прикључцима Р1:350, означен је предлог трасе канализационог прикључка за планирани објект на градску канализациону мрежу.

3.2. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

3.2.1. Постојећа електродистрибутивна мрежа

У оквиру предметне зоне налазе се следећи електроенергетски објекти:

- постојећа ТС 10/0,4 кV, „Нови Београд, Душана Крстића 1“ ,рег.број Z-2132).

3.2.2.Планирана електродистрибутивна мрежа

Потребни капацитети:

подаци о мерном месту/ структура –намена објекта	број комада уређаја	врста уређаја за мерење	врста прикључка	називна струја (преносни однос мерне групе)	максимална једновремена снага по уређају (вршна снага)
општа потрошња	2	бројило	трофазно	16А	11kW
гаража	1	бројило	трофазно	25А	17,25kW
станови		бројило	трофазно	25А	17,25kW
локали	2	бројило	трофазно	25А	17,25kW
Пословни атељеи	6	бројило	трофазно	25А	17,25kW
путнички лифт	2	бројило	трофазно	63А	17,25kW
хидроцил	2	бројило	трофазно	25А	17,25kW
спринклер	1	бројило	трофазно	25А	17,25kW
ауто пуњачи	4	бројило	трофазно	32А	22,00kW
укупно	68				1.179,50 kW

Пројектом је предвиђено загревање објекта појединачним електро котловима.

Према Условима „Електродистрибуција Србије“, бр. 82110 VJ, 4014/2023 од 26.10.2023.године, прикључење објекта на електродистрибутивну мрежу испоручиоца вршиће се из постојеће ТС 10/0,4 кV, „Нови Београд, Душана Крстића 1“ ,рег.број Z-2132). Планирати изградњу нове ТС 10/0,4

kV капацитета 2x1000 kVA са уграђеним трансформатором снаге 2x1000 kVA у улици Белфортска. Планирати изградњу једног 1kV подземног вода од ТС 10/0,4 kV до кабловске прикључне кутије (КПК) које је потребно уградити у планираном објекту.

Начин прикључења:

На спољном делу објекта планирати положаје две уградне КПК кутије а у објекту место 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 3x250/150. 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 кvara.

Унутрашњи прикључак извести у складу са Интерним стандардима Електродистрибуције Србије до.о. Београд.

Начин заштите од пренапона, напона корака и додира:

Поставити темељне уземљиваче код свих нових објеката изградити унутрашњу електричну инсталацију објекта према одобреном максималном оптерећењу.

Заштита од напона корака и додира и заштитна мера од електричног удара треба да буде усаглашена са важећим прописима и препорукама из ове области Интерним стандардима Електродистрибуције Србије 4.0.0. Београд.

Пројектант унутрашњих инсталација дужан је, да за прикључак објекта на спољну електричну мрежу, прибави писмену сагласност од пројектанта спољне електричне мреже за место прикључка.

У графичком прилогу бр. 06. Синхрон план комуналне инфраструктуре са прикључцима, Р 1:350 означен је предлог трасе електроенергетских водова и прикључака за планирани објекат на градску електродистрибутивну мрежу.

3.3. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

3.3.1. Топловодна мрежа

Према подацима РГЗ-а на предметним парцелама не постоји изведена топоводна инфраструктура. На основу услова издатих од стране ЈКП „Београдске електране“ могућност прикључења планираног објекта могуће је нако изградње планираног дистрибутивног топовода пречника Ø355.6/500 у Сурчинској улици. Пројектом није предвиђено прикључење планираног стамбено пословног објекта на систем даљинског грејања већ на електро котлове.

3.3.2. Гасоводна мрежа

Према подацима РГЗ-а на предметно подручју не постоји гасоводна мрежа. Пројектом није предвиђено прикључење планираног стамбено пословног објекта на дистрибутивни гасовод.

3.4. ЕЛЕКТРОНСКЕ КОМУНИКАЦИЈЕ

За потребе израде Урбанистичког пројекта прибављени су услови „Телеком Србија“ бр. 374605/1-2023 од 13.09.2023.године.

Постојеће стање ТК објеката

Према бази РГЗ, Одељења за катастар водова Београд, постојећи ТК каблови су изграђени дуж тротоара или слободних јавних површина. Приступна ТК мрежа изведена је кабловима положеним у ТК канализацију, ПЕ/ПВЦ цеви или директно у земљу, а претплатници су преко унутрашњих или спољних извода, подземним или надземним кабловима, повезани са дистрибутивном ТК мрежом.

Услови за прикључење на ТК мрежу

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

Општи услови

Постојећи тк капацитети не смеју бити угрожени изградњом предметног објекта и изградњом објекта комуналне инфраструктуре за предметни објекат. Свака евентуална штета по свим основама иде на терет извођача радова инвеститора. Грађевинским радовима се не сме довести у питање функционисање ТК саобраћаја, као и приступ ТК објектима, ради редовног одржавања или евентуалних интервенција.

Планиране трасе комуналних инсталација морају бити постављене на прописаном растојању у односу на трасе планираних ТК објекта. У складу са важећим правилником, унутар заштитног појаса није дозвољена изградња инфраструктурних инсталација других комуналних предузећа изнад и испод планиране кабловске ТК канализације, осим на местима укрштања. Уколико настану промене које се односе на пројектовање и изградњу предметног објекта и приводне ТК канализације, број или врсту потребних ТК прикључака, габарит објекта и слично, настале промене треба пријавити и затражити измену услова.

У графичком прилогу бр. 06 Синхрон план комуналне инфраструктуре са прикључцима Р1:350, означен је предлог прикључења на Телекомуникациону мрежу.

3.5. ЕВАКУАЦИЈА ОТПАДА

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

Урбанистичким порјектом дефинисано је место контејнера, који су постављени постављени ван јавних површина на избетонираном плату, у посебно изграђеној ниши оивиченој зеленилом (живом оградом) или боксовима ограђеним лаком конструкцијом у оквиру границе парцеле, у непосредној близини ламеле којој припадају са обезбеђеним директним и неометаним прилазом за комунална возила и раднике ЈКП „Градска чистоћа“. Ручно гурање контејнера радници могу обављати искључиво по равној, избетонирај подлози, без степеника, са успоном до 3% и растојање износи максимално 15м од места њихово постављање до комуналног возила. На том путу не смеју бити паркирана возила која могу ометати процес пражњења. Идејним решењем објекта дефинисано је место позиције контејнера у улици Билећка.

Контејнери могу бити смештени у самом објекту, у смећари или посебно одређеном простору за то унутар самог објекта на приземљу или подземној етажи. Смећаре се граде као засебне затворене просторије, без прозора, са електричним осветљењем, једним точећим местом са славинам и холендером и сливником повезаним на канализациону мрежу, ради лакшег одржавања хигијене тог простора.

До смећаре у приземљу мора се обезбедити прилаз радницима ЈКП „Градске чистоће“ у складу са прописима. Уколико се планира постављање контејнера на подземним етажама мора се обезбедити одговорно лице које ће их у доба возила за одвоз смећа изгурати на слободну површину испред објекта ради пражњења и вратити их назад у објекат. Или се возилима може обезбедити саобраћајни прилаз у гаражу приликом чега се мора водити рачуна да висина таванице не буде испод 4,5м како не би дошло до њеног оштећења приликом улаза и излаза возила.

За успешно пражњење контејнера до сваке њихове локације мора се обезбедити саобраћајни прилаз прилагођен карактеристикама комуналних возила чије су димензије и карактеристике: габарит 8,6x2,5x3,5m, осовински притисак 10тона и полупречник окретања 11m, па самим тим једносмерна приступна саобраћајница мора бити минималне ширине 3,5m а двосмерна 6m. Потребно је обезбедити несметану проходност или слободан манипулативни простор за окретање комуналног возила, због забране њиховог кретања у назад.

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 објект у оперативни систем за одношење смећа.

За потребе предметног Урбанистичког пројекта прибављени су услови „Градска чистоћа“ бр.12678/2 од 06.09.2023.године и приложени су у поглављу опште документације.

04. УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Заштита природних добара

Уколико се током радова наиђе на геолошко-палеонтолошке или минералошко-петролошке објекте, за које се предпоставља да имају својство природног добра, извођач радова је дужан да, сагласно члану 99. Закона о заштити природних добара („Сл.гласник РС“ бр. 36/2009, 88/2010,91/2010-исправка, 14/2016, 95/2018 - др.закон и 71/2021) у року од осам дана обавести Министарство заштите животне средине, односно предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

Заштита културних добара

На предметној локацији нису евидентирани меморијални природни споменици - појединачни објекти природе или простори посебних природних вредности који су везани за историјске или легендарне догађаје. Са аспекта заштите предметни простор није утврђен за културно добро, не улази у оквир просторне културно-историјске целине, не ужива предходну заштиту, не налази се у оквиру предходно заштићене целине и не садржи појединачна културна добра, нити добра под претходном заштитом. У колико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошке остатке, извођач радова је дужан да пдмах без одлагања прекине радове, обавести Завод и преузме да се налаз не уништи, не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен; Инвеститор је дужан да обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публикавање и излагање добра, до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите.

05. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Планирана изградња вишепородичног стамбеног објекта мора да задовољи критеријуме заштите животне средине, санитарно-техничке и друге прописе за предметну врсту објеката, према законској и техничкој регулативи Републике Србије.

У циљу заштите животне средине на предметном простору, потребно је предузети следеће мере:

1. Извршити детаљна инжењерскогеолошко-техничка и хидрогеолошка истраживања на предметној локацији, у складу са одредбама Закона о рударству и геолошким истраживањима,

- а у циљу утврђивања адекватних услова уређења простора и изградње планираног стамбено-пословног комплекса;
2. У циљу заштите вода и земљишта предвидети:
- прикључење објекта на инфраструктуру и, по потреби, проширење капацитета постојећих инфраструктурних система, у складу са планираним повећањем БРГП,
 - сепаратно прикупљање условно чистих вода (са кроних слободних површина и комуникација), зауљених атмосферских вода (са саобраћајних и манипулативних површина – интерне саобраћајнице и гаража) и санитарних отпадних вода;
 - изградња саобраћајних и манипулативних површина од водонепропусних материјала и са ивичњацима са којим се спречава одливање воде са истих на околно земљиште;
 - потпуни контролисани прихват зауљене воде са саобраћајних површина, њихов предtretман у сепараторима масти и уља, пре упуштања у градску канализацију; учесталост чишћења сепаратора и одвожење талогa одредити током њихове експлоатације и организовати искључиво преко овлашћених лица,
 - квалитет отпадних вода који се, након третмана у сепараторима, контролисано испушта у реципијент, мора да задовољава критеријуме прописане Уредбом о граничним вредностима загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, бр. 67/11, 48/12 и 1/16);
3. У циљу заштите ваздуха предвидети
- централизовани начин загревања комплекса/ламела;
 - коришћење расположивих видова обновљиве енергије, као што су геотермална енергија (уградња топлотних пумпи), соларна енергија (постављање фотонапонских соларних ћелија и соларних колектора на кровним површинама и одговарајућим фасадама) и др.;
 - подизање зеленог заштитног појаса/дрвореда између планираног комплекса и Улице кружни пут вождовачки и булевара Пека Дапчевића који ће имати функцију смањења буке и загађења од возила
 - озелењавање слободних и незастртих површина на парцели, у циљу побољшања микроклиматских услова и смањења загађености ваздуха околног простора;
4. У циљу заштите од буке предвидети:
- одговарајуће грађевинске и техничке мере за заштиту од буке којима се обезбеђује да бука коју емитују уређаји и опрема из техничких просторија/етажа планираног комплекса не прекорачује прописане граничне вредности, у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Сл. гласник РС“, бр. 96/21) и Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Сл. гласник РС“, бр. 75/10);
 - одговарајуће техничке услове и мере звучне заштите помоћу којих ће се бука у стамбеним и пословним просторијама свести на дозвољени ниво, а у складу са Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Акустика у грађевинству) СРПС У.Ј6.201:1990
5. Испуњење прописаних захтева у погледу енергетске ефикасности планираног комплекса/ламела, при његовом пројектовању, изградњи, коришћењу, инвестиционом и другом одржавању а у складу са Законом о ефикасном коришћењу енергије („Сл.гласник РС“ бр.25/13 и 40/21-др.закон), кроз коришћење ефикасних система грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење обновљивих извора енергије;

6. Обезбедити просторе за смештај одговарајућег броја посуда за прикупљање и привремено складиштење отпада на начин којим се спречава његово расипање, у складу са прописима којима је уређено управљање отпадом;
7. Обезбедити довољно осветљености и осучаности у свим стамбеним просторијама; станове оријентисати двострано ради бољег проветравања;
8. У току извођења радова на изградњи планираног објекта дефинисати посебне површине за сакупљање, разврставање и привремено одлагање грађевинског и осталог материјала насталог у току извођења радова; снабдевање машина нафтом и нафтним дериватима обављати на посебно опремљеним просторима, а у случају да дође до изливања уља и горива у земљиште, извођач је дужан да одмах прекине радове и изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине.

06. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И АКЦИДЕНАТА

6.1. Мере заштите од земљотреса

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).

6.2. Мере заштите од пожара

Према условима МУП, Сектор за ванредне ситуације, Сектор за ванредне ситуације у Београду бр. 217-486/2023 од 25.07.2023.године., у погледу мера заштите од пожара и експлозија потребно је имплементирати:

- изворишта снабдевања водом и капацитет градске водоводне мреже који обезбеђују довољне количине воде за гашење пожара;
- удаљеност између зона предвиђених за стамбене и објекте јавне намене и зона предвиђених за индустријске објекте и објекте специјалне намене;
- приступне путеве и пролазе за ватрогасна возила до објеката;
- безбедносне појасеве између објеката којима се спречава ширење пожара и експлозије, сигурносне удаљености између објеката и њихово пожарно одвајање,
- могућност евакуације и спасавања људи.

Заштита од пожара обухвата следеће мере:

- Објекат мора бити реализован у складу са Законом о заштити од пожара („Сл. гл. РС“, бр. 111/09, 20/2015 и 87/2018);
- Придржавати се одреби Закона о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Сл. гласник РС“, бр. 54/15);
- Придржавати се одредби Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Сл. лист СЦГ“, бр. 31/2005);
- Предвидети хидрантску мрежу, сходно Правилнику о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Сл. гласник РС“, бр. 3/18);
- Системи за детекцију пожара и пожарни алармни системи SRPS EN 54;

- Објекту мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Сл. лист СРЈ“, бр. 8/95);
- У даљем поступку издавања локацијских услова за пројектовање и прикључење, потребно је прибавити услове са аспекта мера заштите од пожара и експлозија од стране надлежног органа Министарства у поступку израде идејног решења за изградњу објекта, у складу са Уредбом о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 115/2020);
- Придржавати се одредби Закона о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама („Сл. гласник РС“, бр. 87/2018) и Правилника о врсти и количини опасних супстанци на основу којих се сачињава План заштите од удеса („Сл. гласник РС“, бр. 34/2019) и Правилника о начину израде и садржају плана од удеса („Сл. гласник РС“, бр. 41/2019).

07. 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. У складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Сл. гласник РС“ бр. 101/15) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања (Сужбени гласник РС бр. 51/96) извршити проверу геотехничких услова за изградњу предметних објекта.

08. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

При пројектовању и изградњи планираног стамбено-пословног комплекса применити следеће мере енергетске ефикасности:

- планирати енергетски ефикасну инфраструктуру и технологију – користити ефикасне системе расвете, укључујући и коришћење обновљивих извора енергије колико је то могуће,
- уградити штедљиве потрошаче енергије,
- применити адекватну заштиту у циљу повећања засенчености, односно заштиту од претераног загревања.

09. СТАНДАРДИ ПРИСТУПАЧНОСТИ

При пројектовању планираног објекта примењују се Законом предвиђене мере и решења којима се омогућава лицима са посебним потребама неометан приступ објекту и континуално кретање унутар објекта, 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 старијим особама („Сл. гласник РС“, бр. 22/15).

Приступ парцели за особе са инвалидитетом омогућити са свих пешачких површина у непосредном контакту, а нарочито из правца главних улаза у објекат. Код денивелација предвидети рампе.

10. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ И ФАЗНОСТ РЕАЛИЗАЦИЈЕ

Предметни пројекат израђен је у циљу урбанистичко-архитектонске разраде локације у складу са члановима 60-63а 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 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и представља

основ за издавање локацијских услова у складу са члоном 53а 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 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023).

Овим пројектом није предвиђена фазна изградња.

За издавање локацијских услова, по потврђивању Урбанистичког пројекта, потребно је да се надлежној локалној управи уз идејно решење достави и извод из урбанистичког пројекта (текстуални и графички део).

Новембар 2023.године

Одговорни урбаниста

дипл.инж.арх. Ивана Станојевић



бр.лиценце 200 1116 09

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРОЈЕКТА