

# УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за изградњу стамбено-пословног објекта на делу блока 67а у Новом Београду, између улица Јурија Гагарина, Омладинских бригада, Уроша Мартиновића и интерне саобраћајнице, на к.п. бр. 2902/3 К.О. Нови Београд

Градска општина Нови Београд

ИНВЕСТИТОР

Deka  
inženjering

Андре Николића 1-3, Београд




„Центар за планирање урбаног развоја - ЦЕП“ д.о.о.

# УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за изградњу стамбено-пословног објекта на делу блока 67а у Новом Београду, између улица Јурија Гагарина, Омладинских бригада, Уроша Мартиновића и интерне саобраћајнице, на к.п. бр. 2902/3 К.О. Нови Београд

Градска општина Нови Београд

ИНВЕСТИТОР: ДЕКА inženjering  
Андре Николића 1-3, Београд

ОБРАЂИВАЧ:  „Центар за планирање урбаног развоја - ЦЕП“ д.о.о.  
Захумска бр. 34, Београд  
тел. 2413-122

ДИРЕКТОР: Љубина Стефановић-Тасић, дипл.инж.арх.

РАДНИ ТИМ: Милица Минић, дипл.инж.арх.  
- одговорни урбаниста

Огњен Ђуровић, дипл.инж.арх.  
- одговорни пројектант

Радмила Небригић, дипл.инж.арх.  
Александар Јовић, дипл.инж.арх.

Београд, јун 2017.

## САДРЖАЈ

### ОПШТИ ДЕО

1.	Повод и циљ израде Урбанистичког пројекта.....	3
2.	Правни основ.....	3
3.	Плански основ.....	3
4.	Граница и обухват Урбанистичког пројекта.....	3
5.	Подаци о локацији - постојеће стање.....	3
5.1	Комунална мрежа - постојеће стање.....	4
6.	Стечене урбанистичке обавезе.....	6

### ОПИС РЕШЕЊА ГРАДЊЕ И УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

7.	Урбанистички показатељи за грађевинску парцелу .....	11
8.	Регулација и нивелација.....	13
9.	Технички опис објекта.....	14
10.	Саобраћајно решење.....	16
11.	Технички опис прикључења на комуналну мрежу.....	18
11.1	Водоводна мрежа.....	18
11.2	Канализациона мрежа.....	18
11.3	Електроенергетска мрежа.....	19
11.4	ТТ мрежа.....	20
11.5	Топловодна мрежа.....	20
11.6	Гасоводна мрежа.....	21
12.	Кретање лица са посебним потребама.....	21
13.	Заштита и унапређење животне средине.....	21
14.	Заштита културних и других вредности.....	22
15.	Уређење парцеле и озелењавање.....	22
16.	Инжењерско-геолошке карактеристике локације.....	22
17.	Потребе од интереса за одбрану земље и заштита од елементарних непогода.....	23
18.	Смернице за спровођење.....	24

### ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

01	КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ГРАНИЦОМ УП-А 1:500
02	СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ ПАРТЕРНОГ РЕШЕЊА 1:500
03	РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН 1:500
04	СИНХРОН ПЛАН 1:500

### ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА

#### ДОКУМЕНТАЦИЈА

Катастарско-топографски план  
 Ситуациони план  
 Копија плана водова  
 Копија плана парцеле  
 Информација о локацији за катастарску парцелу 2902/3 К.О. Нови Београд  
 Услови ЈКП  
 Документација за постојеће објекте у обухвату Урбанистичког пројекта

## 1. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Повод за израду Урбанистичког пројекта је провера могућности изградње на предметној локацији уз урбанистичко-архитектонску разраду локације. Ова локација је претходно била предмет разраде урбанистичког пројекта на основу којег су до сада реализоване три од планиране 4 фазе изградње.

Циљ израде овог Урбанистичког пројекта је дефинисање намене и капацитета планиране изградње на преосталом делу катастарске парцеле према параметрима Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта локалне самоуправе – Град Београд („Службени лист града Београда”, бр. 20/16), а у складу са чл. 60-64. 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).

## 2. ПРАВНИ ОСНОВ

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14).

## 3. ПЛАНСКИ ОСНОВ

- План генералне регулације грађевинског подручја седишта локалне самоуправе – Град Београд („Службени лист града Београда”, бр. 20/16)

## 4. ГРАНИЦА И ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистичким пројектом је обухваћена цела катастарска парцела бр. 2902/3 К.О. Нови Београд. Површина у оквиру границе Урбанистичког пројекта износи 36024 m<sup>2</sup>.

Граница Урбанистичког пројекта је приказана на свим графичким прилозима.

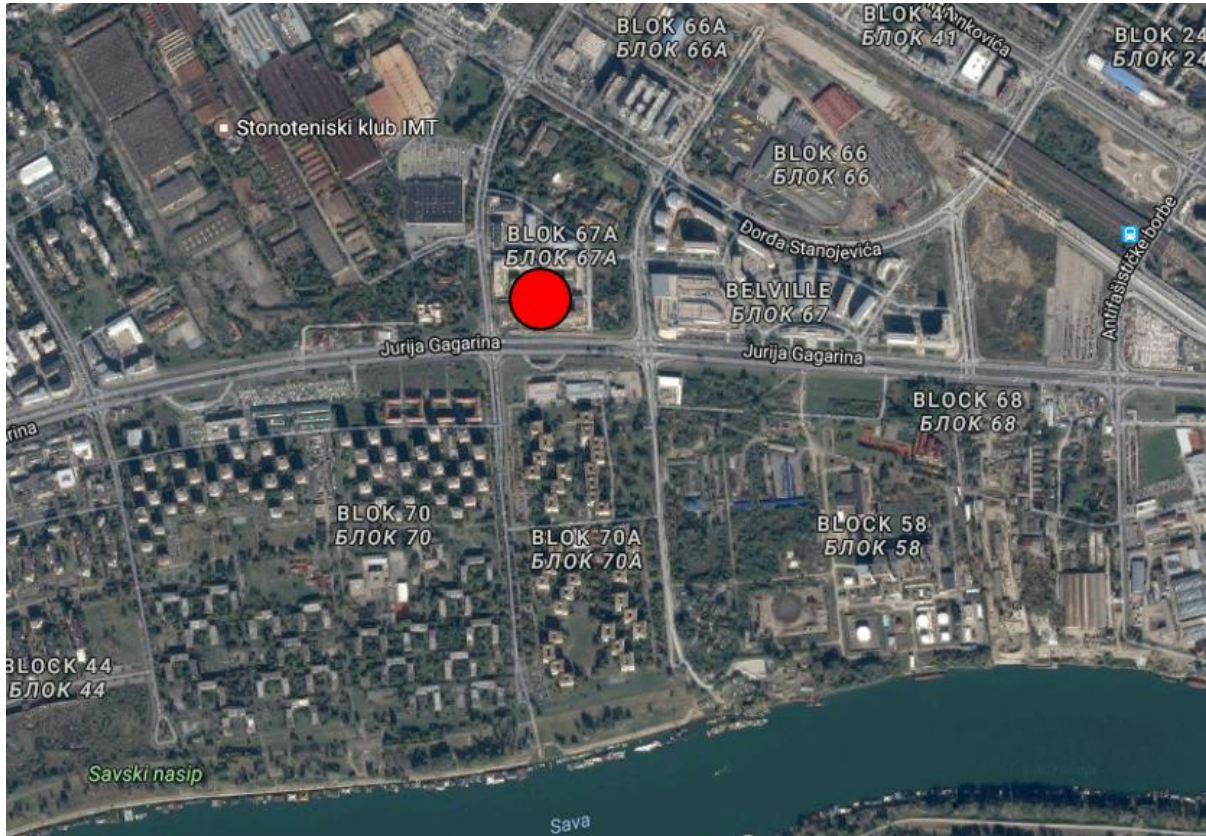
## 5. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ - ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Предметна катастарска парцела се налази на територији општине Нови Београд, на делу блока 67а, између улица Јурија Гагарина, Омладинских бригада, Уроша Мартиновића и интерне саобраћајнице.

На предметној катастарској парцели се у делу оријентисаном према Улици Уроша Мартиновића налазе изграђени објекти стамбено-пословног комплекса *Блок А* који су спратности од П+5+Пс до П+6+Пс, а тренутно је у изградњи објекат спратности до П+11+2Пс оријентисан према Улици Јурија Гагарина. Колски приступ предметној локацији се остварује из Улице Уроша Мартиновића где се налазе четири улаза у подземне гараже комплекса, и из интерне саобраћајнице на коју се везују два интерна колска приступа комплексу.

На простору у границама Урбанистичког пројекта нема заштићених природних добара, флоре и фауне као ни непокретних културних добара.

Илустрација 1. Шире окружење предметне локације



## 5.1. КОМУНАЛНА МРЕЖА - ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

### Водовод

Предметна територија припада I висинској зони београдског водоводног система са притиском у мрежи од 4-6 bara. У непосредном окружењу предметне парцеле, у Улици омладинских бригада се налази магистрални цевовод (челик) пречника  $\varnothing 600\text{mm}$ , у Улици Уроша Мартиновића се налази дуктил  $\varnothing 200\text{mm}$ , а у интерној саобраћајници дуктил  $\varnothing 150\text{mm}$ .

### Канализација

Канализациона мрежа на предметном простору припада Централном систему Београдске канализације, у делу на коме се канализација обавља по сепарационом систему. Главни пријемник за употребљене воде је фекални колектор 70/125 цм, а за атмосферске воде колектор  $\varnothing 1500\text{mm}$  у Улици Агостина Нета.

### Електроенергетска мрежа

На подручју Блока 67а је изграђена електрична дистрибутивна мрежа објеката напонског нивоа 1 и 10 kV. Мрежа водова 10 kV и 1 kV је изграђена подземно у склопу саобраћајних и других слободних површина. Мрежа водова 1 kV је изведена од постојећих ТС 10/0.4 kV до појединих потрошача електричне енергије. Постојеће саобраћајнице су опремљене инсталацијама јавне расвете.

### ТТ мрежа

Предметно подручје припада кабловском подручју АТЦ "Нови Београд". Постојећи тк објекти (тк канализација и тк мрежа) су изграђени дуж тротоара или слободних јавних површина. Дистрибутивна телекомуникациона мрежа изведена је кабловима постављеним слободно у



земљу или у телекомуникациону канализацију, а претплатници су преко спољашњих, односно унутрашњих извода повезани са дистрибутивном мрежом.

### Топловодна мрежа

Предметни простор припада топлификационом систему топлане "Нови Београд", односно топоводном конзуму магистралног топовода М4, пречника DN 600 положеног у постојећој зеленој површини блока 67а уз Улицу Јурија Гагарина. Овај магистрални топовод снабдева топлотном енергијом потрошаче блокова 61-64 на Новом Београду и блокова 57-59 на Бежанијској коси.

### Гасоводна мрежа

У оквиру предметне локације, уз Улицу Јурија Гагарина, је изграђен и у функцији дистрибутивни гасовод пречника  $\varnothing 168.3$  мм. Дуж Улице Уроша Мартиновића је изграђена деоница дистрибутивног гасовода пречника 180 мм.

Илустрација 2. Ужа ситуација са обухватом Урбанистичког пројекта

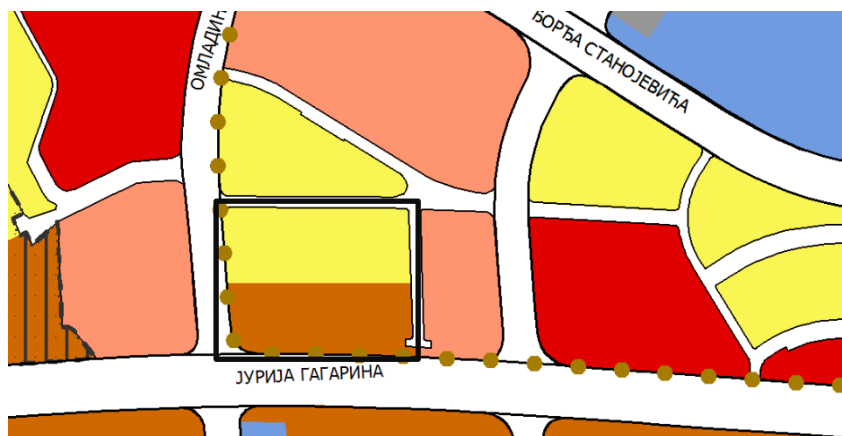


## 6. СТЕЧЕНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ОБАВЕЗЕ




План генералне регулације грађевинског подручја седишта локалне самоуправе – Град Београд („Службени лист града Београда”, бр. 20/16)

Катастарска парцела бр. 2902/3 К.О. Нови Београд се налази у зони Мешовитих градских центара у зони више спратности (М4) и планирано је спровођење непосредном применом правила грађења кроз израду Урбанистичког пројекта.

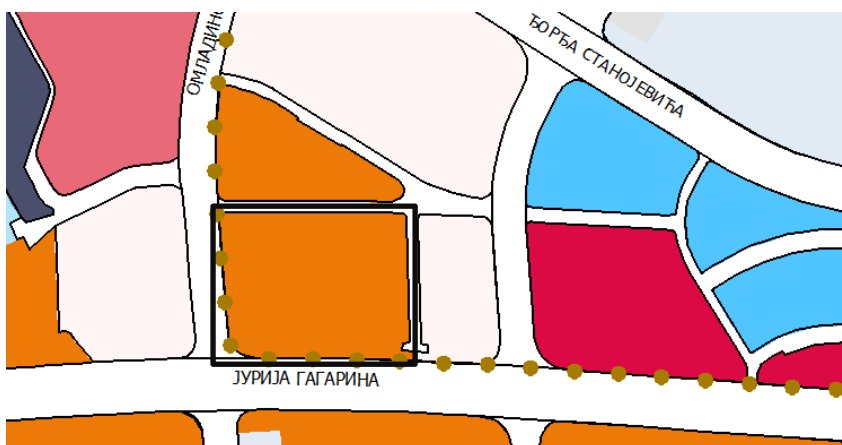
### ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА




#### ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

-  површине за становање
-  мешовити градски центри
-  површине за комерцијалне садржаје

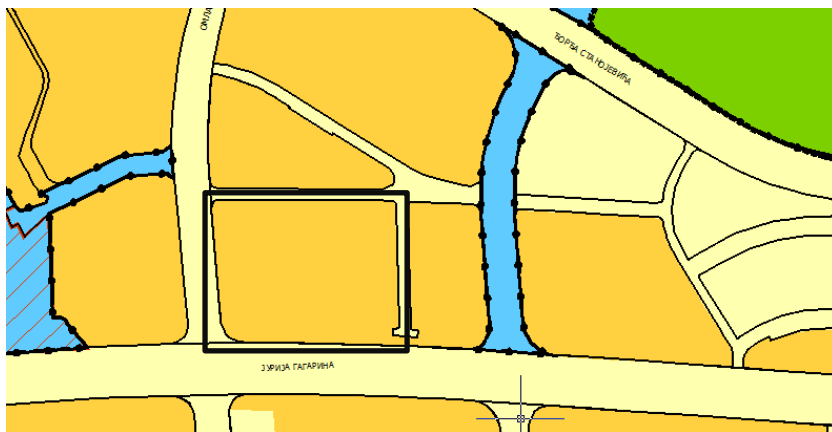
### ПОДЕЛА НА ЗОНЕ СА ИСТИМ ПРАВИЛИМА ГРАЂЕЊА



#### ЗОНЕ МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТАРА

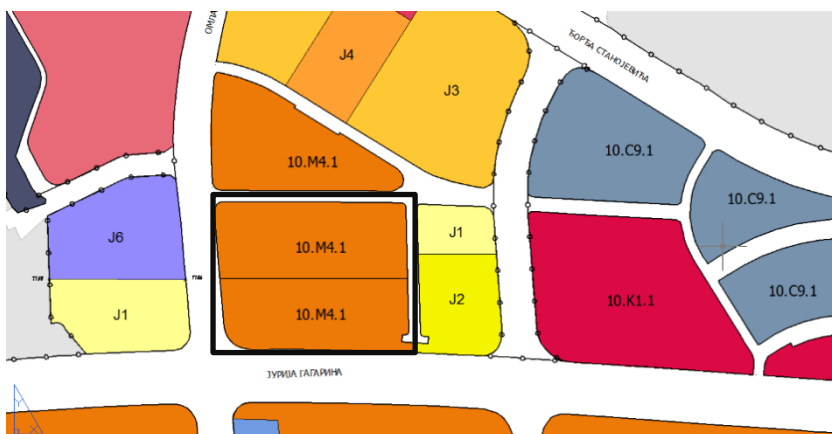
-  М4 - зона мешовитих градских центара у зони више спратности

## НАЧИН СПРОВОЂЕЊА ПЛАНА



- спровођење непосредном применом правила грађења
- спровођење непосредном применом правила грађења-зелене површине
- спровођење непосредном применом правила грађења, изразом урбанистичког пројекта
- спровођење на основу важећег плана детаљне регулације
- спровођење на основу преиспитаног плана детаљне разраде (ДУП, РП)
- обавезна израда плана детаљне регулације

## ПОДРУЧЈЕ ЗА НЕПОСРЕДНУ ПРИМЕНУ ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА



### ЗОНЕ МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТАРА

- М4 - зона мешовитих градских центара у зони више спратности



# ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ 10.М4.1.

Зона обухвата потезе дуж улица Тошин бунар и Јурија Гагарина. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ МЕШОВИТОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТАР У ЗОНИ ВИШЕ СПРАТНОСТИ 9.М4.1 и 10.М4.1.	
<b>основна намена површина</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- мешовити градски центри</li> <li>- мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем</li> <li>- у односу становање : пословање 0 - 80% : 20% - 100%</li> <li>- у приземљу планираних објекта обавезни су комерцијални садржаји</li> </ul>
<b>компатибилност намене</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- са мешовитим градским центрима су компатибилне намене у складу са Табелом „Компатибилност намена“ у поглављу 5. Планирана намена површина, тачка 5.1.</li> <li>- на парцели се може градити и само вишеспратна колективна гаража</li> <li>- компатибилна намена може бити заступљена до 80%, осим површина јавне намене, које могу бити и до 100%</li> <li>- општа правила и параметри за све намене у зони су исти</li> </ul>
<b>број објекта на парцели</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- на свакој грађевинској парцели гради се један објекат.</li> <li>- на парцели се може градити и више објекта у оквиру дозвољених параметара и поштујући правила за растојања између објекта.</li> <li>- није дозвољена изградња помоћних објекта изузев објекта у функцији техничке инфраструктуре.</li> </ul>
<b>услови за формирање грађевинске парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела која испуњава услове дефинисане општим правилима парцелације и препарцелације дефинисаним у поглављу 2.1 Правила за уређење простора</li> <li>- нова грађевинска парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 20.0м и минималну површину 1000м<sup>2</sup></li> <li>- обавезан је непосредан приступ парцеле јавној саобраћајној површини</li> </ul>
<b>индекс заузетости парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- максимални индекс заузетости на парцели је „3“= 50%</li> <li>- изузетно, максимални индекс заузетости у зони 10.М4.1 на углу Улица Јурија Гагарина и Гандијеве на парцели је „3“= 60%</li> </ul>
<b>висина објекта</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- висина венца објекта је до 32.0м, а максимална висина слемена објекта је 37.0м, што дефинише оријентациону планирану спратност П+8+Пс.</li> <li>- За део блока 67а, у Новом Београду, између улица: Јурија Гагарина, Др Агостина Нета, Омладинских бригада и интерне саобраћајнице, максимална спратност према улици Јурија Гагарина је П+12+Пс.</li> <li>- За део блока 61, на углу улица Војвођанске и Др Ивана Рибара висина венца објекта је 16.0м, а максимална висина слемена објекта је 19.5.0м, што дефинише оријентациону планирану спратност П+3+Пк/Пс.</li> </ul>
<b>изградња нових објекта и положај објекта на парцели</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама. Није обавезно постављање објекта или делова објекта на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и према бочним и задњом граници парцеле.</li> <li>- објекат, према положају на парцели је једнострано узидан или слободностојећи (уколико је ширина фронта парцеле већа или једнака 20.0 м).</li> <li>- положај објекта у односу на регулациону линију се одређује детаљном разрадом простора Урбанистичким пројектом у зависности од претежне грађевинске линије блока</li> <li>- обавезан део урбанистичког пројекта је приказ шире ситуације из које ће се утврдити доминантна грађевинска линија.</li> <li>- за локацију К.П. 6780, К.О. Нови Београд, грађевинска линија према Булевару Милутина Миланковића је 7.0м, према улици Антифашистичке борбе и према суседној парцели 10.0м, а према улици Нова 2,4.0м.</li> <li>- грађевинском линијом у урбанистичким пројектима обезбедити заштитни појас инфраструктурних коридора и дефинисати га као јавно коришћење без могућности изградње објекта.</li> <li>- грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са границама парцеле, а максимално до 85% површине парцеле</li> </ul>

## Урбанистички пројекат

<b>растојање од граница парцеле</b>	- у овој зони меродавно је растојање између објеката, а минимално растојање објекта од граница парцеле (бочне и задње) се одређује кроз детаљну разраду простора Урбанистичким пројектом.
<b>растојање објекта од суседних објеката</b>	- минимално растојање објекта са отворима помоћних и пословних просторија на фасади, (парапет отвора 1.6м ) од суседног објекта у овој зони је 1/2 висине вишег објекта. - минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од суседног објекта у овој зони је цела висина вишег објекта.
<b>кота приземља</b>	- за објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0.2м виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте - 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.
<b>правила и услови за интервенције на постојећим објектима</b>	- сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати или доградити у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења, уколико положај објекта према регулационој линији задовољава услов дефинисан општим правилима - постојећи објекти на парцели чији је индекс заузетости већи од дозвољеног и/или није у складу са прописаним правилима о растојањима од граница парцела и суседних објеката, не могу се дограђивати, већ је дозвољена само реконструкција, уколико је у складу са осталим планираним параметрима, а ако се такав објекат уклања и замењује другим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони.

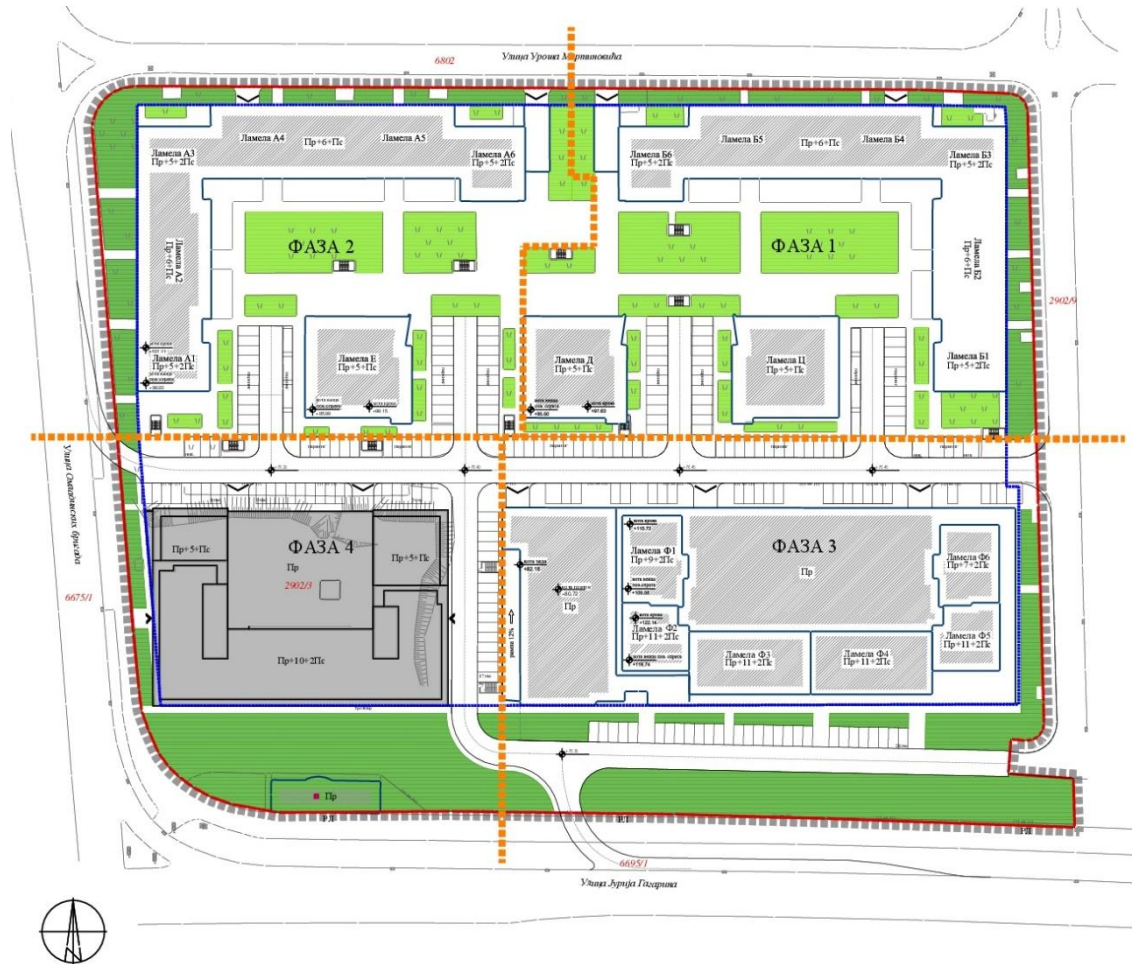
<b>услови за слободне и зелене површине</b>	минимални проценат слободних површина на парцели је 40% . На парцели је потребно обезбедити: - минимално 15% зелених површина на парцели, у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или етажа); - очување постојеће озелењене површине и квалитетне вегетације на парцели; - репрезентативне и школоване саднице високе дрвенасте вегетације (листопадна и четинарска), лисно декоративне и цветне форме листопадног и зимзеленог жбуња, сезонско цвеће и травнате површине; - декоративан карактер зелених површина; - 1-2% пада терена (застрих површина) чиме се омогућава нормална дренажа површинских вода ка околном порозном земљишту или кишној канализацији, за шта је неопходно обезбедити дренажне елементе (земљане риголе, риголе-каналете, канали); - озелењавање равних кровова надземних објеката на минимално 30цм земљишног супстрата;
<b>решење паркирања</b>	- паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.1 Правила грађења саобраћајне мреже - изузетно, за део блока б1, на углу улица Војвођанске и Др Ивана Рибара, капацитет паркинг места дупло повећати у циљу обезбеђивања недостајућих паркинг места у блоку б1 - максимална заузетост подземном гаражом је 85% површине парцеле - уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена
<b>правила за изградњу гараже</b>	- гараже за смештај аутомобила се могу градити и као самостални објекти на парцели, као подземно надземне гараже, према истим правилима за растојање између објеката, као за пословно-стамбени објекат. У оквиру дозвољене висине венца може се остварити више етажа гараже у односу на пословно-стамбени објекат. У зависности од капацитета гараже неопходно је испунити све саобраћајне и противпожарне прописе, као и прописе који се односе на заштиту животне средине.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- у приземљу гараже према улици обавезно је изградити пословни простор, односно локале, како би се обезбедио континуитет садржаја дуж тротоара.</li> </ul>
<b>архитектонско обликовање</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- објекте пројектовати у духу савремене архитектуре,</li> <li>- приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објеката. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију.</li> <li>- последња етажа се мора извести као повучени спрат.</li> <li>- повучени спрат се повлачи минимално 1.5м у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем.</li> <li>- кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен</li> </ul>
<b>услови за ограђивање парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>није дозвољено ограђивање парцеле, осим ниском зеленом оградом</b></li> </ul>
<b>минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- нови објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извори енергије</li> </ul>
<b>инжењерскогеолошки услови</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- надзиђивање постојећих објеката је могуће ако се истраживањима утврди да је исти фундиран на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објект. Доградња постојећих објеката захтева правилан избор дубине и начина темељења. Постојеће објекте, односно њихове темеље штитити адекватним геотехничким мерама,</li> <li>- део ове зоне на Новом Београду изграђује хетерогени насип дебљине до 5,0 на површини терена и деформабилност приповршинске зоне алувијалног наноса која прихвата највећи део додатних напона од пројектованог објекта условљавају начин фундирања објекта.</li> <li>- Висок ниво подземне воде условљава заштиту укопаних делова објекта испод коте 74 мнв.</li> <li>- у делу зоне који се налази на лесном платоу, код новопроектованих објеката је могуће, чак је и повољније што дубље фундирање,</li> <li>- пожељно је темеље пројектовати на јединственој коти у габариту објекта, без каскада</li> <li>- лесне наслаге се могу сматрати повољном средином за директно фундирање само у условима када је пројектован у границама дозвољеног оптерећења.</li> <li>- за сваку интервенцију или изградњу новог објекта у даљој фази пројектовања урадити геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Службени гласник РС бр. 88/11) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања (Службени гласник РС бр. 51/96).</li> </ul>

## 7. УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ПАРЦЕЛУ

Урбанистички пројекат се ради за катастарску парцелу бр. 2902/3 К.О. Нови Београд (грађевинску парцелу), у складу са чл. 60 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14), на којој се налазе постојећи објекти изграђени у оквиру фазе 1,2 и 3.

Илустрација 3. Предметна локација са приказом фазности изградње



Табела 1. Постојећи капацитети на к.п. бр. 2902/3 К.О. Нови Београд по фазама

фаза	1	2	3	Σ
спратност	По+П+5+Пс – По+П+6+Пс	По+П+5+Пс – По+П+6+Пс	2По+П – 2По+П+11+2Пс	-
БРГП укупно	34 054,78 м <sup>2</sup>	29 271,97 м <sup>2</sup>	43 735,30 м <sup>2</sup>	107 062,05 м <sup>2</sup>
БРГП надземно	25 651,76 м <sup>2</sup>	21 868,27 м <sup>2</sup>	31 012,13 м <sup>2</sup>	<b>78 532,16 м<sup>2</sup></b>
БРГП подземно	8 403,02 м <sup>2</sup>	7 403 м <sup>2</sup>	12 723,17 м <sup>2</sup>	28 529,19 м <sup>2</sup>
нето површина станова	17 983,54 м <sup>2</sup>	15 082,88 м <sup>2</sup>	18 863,62 м <sup>2</sup>	51 930,04 м <sup>2</sup>
бр. станова	296	230	273	799
нето површина локала	1.032,28 м <sup>2</sup>	1.121,03 м <sup>2</sup>	3.692,08 м <sup>2</sup>	5 845,39 м <sup>2</sup>
бр. локала	27	13	19	59
<b>укупан бр. ПМ</b>	<b>317</b>	<b>274</b>	<b>408</b>	<b>999</b>
бр. ПМ у гаражи	246	222	356	824
бр. ПМ на отвореном*	71	52	52	175

Подаци су преузети из правоснажних употребних дозвола за фазу 1 и 2, односно грађевинске дозволе за фазу 3.

\* Број ПМ на отвореном је за фазу 2 и 3 коригован (умањен) у складу са изведеним стањем.

Табела 1. Урбанистички параметри на к.п. бр. 2902/3 К.О. Нови Београд остварени кроз досадашњу изградњу (фаза 1,2 и 3) и идејно решење (фаза 4)

Карактер парцеле		Постојећи капацитети на к.п. бр. 2902/3 (фаза 1+2+3)		Планирани капацитети фазе 4 остварени идејним решењем		Укупно за стамбено-пословни комплекс Блок А (к.п. бр. 2902/3)	
Намена парцеле		станавање и пословање					
Површина парцеле		36 024 м <sup>2</sup>		36 024 м <sup>2</sup>		36 024 м <sup>2</sup>	
Површина под објектима (индекс заузетости)		11 985 м <sup>2</sup> (33,3%)		3 160 м <sup>2</sup> (8,8%)		15 145 м <sup>2</sup> (42,1%)	
Максимална спратност		П+11+2Пс		П+10+2Пс		П+11+2Пс	
БРГП укупно		107 062,05 м <sup>2</sup>		37 864 м <sup>2</sup>		144 926,05 м <sup>2</sup>	
БРГП надземно		78 532,16 м <sup>2</sup>		27 568 м <sup>2</sup>		106 100,16 м <sup>2</sup>	
БРГП подземно		28 529,19 м <sup>2</sup>		10 296 м <sup>2</sup>		38 825,19 м <sup>2</sup>	
БРГП пословања (пословни апартмани, локали)		7 354,23 м <sup>2</sup>		15 166 м <sup>2</sup>		22 520,23 м2 (21,2%)	
• БРГП пословних апартмана		-		12 615 м <sup>2</sup>		12 615 м <sup>2</sup>	
Број пословних апартмана		-		114*		114*	
• БРГП локала		7 354,23 м <sup>2</sup>		2 551 м <sup>2</sup>		9 905,23 м <sup>2</sup>	
Број локала		59		15*		74*	
БРГП становања		71 177,93 м <sup>2</sup>		12 402 м <sup>2</sup>		83 579,93 м <sup>2</sup> (78,8%)	
Број станова		799		113*		912*	
Површина под подземним етажама (заузетост подрумске етаже)		23 130 м <sup>2</sup> (64,2%)		5 148 м <sup>2</sup> (14,3%)		28 278 м <sup>2</sup> (78,5%)	
Број паркинг места на парцели	у подземној гаражи	824	999	361	399**	1185	1398
	на отвореном	175		38		213	

\*Структура и број станова, пословних апартмана и локала у даљим фазама пројектовања планираног пословно-стамбеног објекта (фаза 4) може варирати под условом да се задовоље сви параметри предвиђени овим УП-ом (капацитети, однос заступљености намена, габарити, изгледи), а поготову они који се тичу обезбеђења одговарајућег броја паркинг места на парцели, без поновне потврде идејног решења Комисије за планове Скупштине града Београда.

\*\*5% од планираног броја паркинг места је предвиђено за особе са инвалидитетом.

Табела 3. Упоредни приказ остварених урбанистичких параметара кроз УП са условљеностима ПГР-а

Карактер парцеле	Дозвољени параметри према плану вишег реда (ПГР)	Укупно за цео стамбено-пословни комплекс Блок А (к.п. бр. 2902/3)
Намена парцеле	мешовити градски центри у зони више спратности (становање : пословање - 0-80% : 20-100%)	стамбено – пословни комплекс становање - 83 579,93 м <sup>2</sup> (78,8%) пословање - 22 520,23 м <sup>2</sup> (21,2%)
Површина парцеле	мин. 1 000 м <sup>2</sup>	36 024 м <sup>2</sup>
Површина под објектима (индекс заузетости)	макс. 50%	15 145 м <sup>2</sup> (42,1%)
Максимална спратност	П+12+Пс	П+11+2Пс
Зелене површине у директном контакту са тлом	мин. 15%	5 404 м <sup>2</sup> (15%)
Заузетост подрумске етаже	макс. 85%	28 278 м <sup>2</sup> (78,5%)
Број паркинг места на парцели	- 1,1 ПМ по стану - 1 ПМ на 50 м <sup>2</sup> продајног простора трговинских садржаја - 1 ПМ на 60 м <sup>2</sup> НГП пословног простора - 1 ПМ на 50 м <sup>2</sup> корисног простора посл. јединица или по посл. јединици када је мања од 50 м <sup>2</sup>	1185 ПМ у подземним гаражама 213 ПМ на отвореном  <b>1398 ПМ укупно</b>



Урбанистички параметри остварени идејним решењем, уз постојећу изграђеност на парцели, су у складу са максималним дозвољеним параметрима прописаним Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта локалне самоуправе – Град Београд („Службени лист града Београда”, бр. 20/16) као планом вишег реда.

## 8. РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА

### ХОРИЗОНТАЛНА РЕГУЛАЦИЈА

**Регулациона линија** је линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене. Регулациона линија се поклапа са границом катастарске парцеле бр. 2902/3 К.О. Нови Београд.

**Грађевинска линија** је линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта. Грађевинска линија ограничава зону грађења.

Грађевинска линија за планирани објекат је постављена у складу са претежном грађевинском линијом блока. Она је од регулационе линије према Улици омладинских бригада повучена за 5м, а од регулационе линије према Улици Јурија Гагарина око 25м пратећи габарит постојећег објекта фазе 3.

Према суседним објектима на парцели је положај објекта одређен минималним прописаним растојањем:

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

На графичком прилогу 03 РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН је дат положај грађевинске линије блока која се поклапа са подземном грађевинском линијом. Подземна грађевинска линија за планирани објекат (фаза 4) је према унутрашњости блока одређена габаритом постојећих подземних гаража фазе 1,2 и 3. Подземне етаже постојећих и планираног објекта на парцели, према идејном решењу, заузимају укупно 78,5% површине предметне парцеле.

### ВИСИНСКА РЕГУЛАЦИЈА

Висинска регулација је Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта локалне самоуправе – Град Београд („Службени лист града Београда”, бр. 20/16) дефинисана максималном спратношћу од П+12+Пс.

Табела 4. Максимална спратност на к.п. бр. 2902/3 К.О. Нови Београд по фазама

	Фаза изградње	Максимална спратност
Постојеће	Фаза 1	П+6+Пс
	Фаза 2	П+6+Пс
	Фаза 3	П+11+2Пс
Планирано	Фаза 4	П+10+2Пс

Према идејном решењу, у највишем делу планираног стамбено-пословног објекта, према Улици Јурија Гагарина, где спратност достиже П+10+2Пс, кота крова износи 120.15м, а кота венца повученог спрата износи 114.22м. У делу објекта где је спратност П+5+Пс, кота крова износи 100.03м, а кота венца повученог спрата износи 97.60м. Објекат има две подземне етаже, где је кота пода прве подземне етаже на -3.40м, а кота пода друге подземне етаже на -6.70м.

## **НИВЕЛАЦИЈА**

Нивелационо решење је условљено нивелетама улица Јурија Гагарина, Омладинских бригада, Уроша Мартиновића и интерне саобраћајнице, котама терена и архитектонским концептом. Постојеће коте терена на предметној парцели су од 72.33 мнв до 76.89 мнв.

Терен је потребно нивелисати у свему према графичком прилогу бр. 03 РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН.

## **9. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА**

### **ЛОКАЦИЈА И ОПИС ПРОЈЕКТОВАНОГ ОБЈЕКТА**

Пројектовани објекат се налази на углу улица Јурија Гагарина и Омладинских бригада, у блоку 67а, на катастарској парцели к.п. бр. 2902/3 К.О. Нови Београд. Према плану вишег реда – ПГР-у грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд, целине I-XIX („Службени лист града Београда”, бр. 20/16), предметна катастарска парцела се налази у зони мешовитих градских центара који подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем при чему су обавезни нестамбени садржаји у приземљу. У складу са тим објекат је пројектован као стамбено-пословни.

Спратност планираног објекта је 2По+П+10+2Пс. Габарит планираног објекта је према улицама Јурија Гагарина и Омладинских бригада постављен тако да прати претежну грађевинску линију блока. На углу објекта оријентисаном према раскрсници улица Јурија Гагарина и Омладинских бригада, закошени еркер прелази преко основног габарита објекта пратећи доминантну грађевинску линију постојећих објеката уз Улицу омладинских бригада и наглашену ортогоналност блока. У најширем делу еркер излази 1,85 м у односу на основни габарит објекта и налази се на висини од 6,80 м.

Објекат представља 4. фазу изградње комплекса. У основи је „П“ облика са пешачким платоом у средини, на нивоу 1. спрата. По вертикалној осовини објекат је по намени подељен на пословни део ка Улици омладинских бригада и стамбени део са локалима у приземљу према интерној саобраћајници.

Испод коте 0,00 је испројектована подземна гаража у два нивоа. Колски улаз у гаражу се обавља преко две двосмерне рампе из интерне саобраћајнице са северне стране објекта. На коти терена уз интерне саобраћајнице предвиђено је формирање паркинга.

### **ПЛАНИРАНИ САДРЖАЈИ ОБЈЕКТА**

#### **Подземне етаже**

У подрумским етажама предвиђена је гаража у два нивоа и техничке просторије.

#### **Пословни део објекта**

У приземљу су пројектовани комерцијални садржаји у виду локала. На 1. спрату ка Улици Јурија Гагарина је пројектован горњи ниво локала из приземља, а у другом делу су пројектовани пословни апартмани. На свим осталим спратовима су пројектовани пословни апартмани различитих структура. На повученом спрату су пословни апартмани у два нивоа.

#### **Стамбени део објекта**

У приземљу су пројектовани комерцијални садржаји у виду локала. На свим осталим спратовима су пројектовани станови различитих структура. На повученом спрату су пројектовани луксузни станови у два нивоа.

Повучени спрат је повучен мин. 1,5 м у односу на фасадну раван објекта. 6. спрат је такође повучен у односу на основну фасаду. Са северне стране се објекат изнад 6. спрата повлачи како би се задовољио услов удаљења од постојећих објеката (висина:удаљење=1:1)

### ПОСТИГНУТИ КАПАЦИТЕТИ

Пословни апартмани		
Тип апартмана	ком.	нето (м²)
гарсоњера	7	221
једноособан	6	214
једноипособан	1	56
двособан	37	1869
двоипособан	16	1001
трособан	24	1874
троипособан	1	180
четворособан	20	1970
четвороипособан	1	200
петособан	1	180
укупно	<b>114</b>	<b>7765</b>

Станови		
Тип стана	ком.	нето (м²)
гарсоњера	3	116
једноособан	4	120
једноипособан	10	405
двособан	43	2228
двоипособан	18	1109
трособан	16	1320
троипособан	2	145
четворособан	14	1514
четвороипособан	1	200
петособан	1	180
петипособан	1	269
укупно	<b>113</b>	<b>7606</b>

Локали			
Број локала	приземље (м²)	1. спрат (м²)	укупно (м²)
Л1	250	185	435
Л2	152		152
Л3	91		91
Л4	91		91
Л5	152		152
Л6	155		155
Л7	88		88
Л8	145		145
Л9	126		126
Л10	160		160
Л11	187		187
Л12	139		139
Л13	99		99
Л14	97		97
Л15	128		128
укупно	2060	185	<b>2245</b>

### КОНСТРУКЦИЈА

Конструкција објекта је армирано бетонска у скелетном систему. Темељи се предвиђају на пуној плочи. Окно лифта и зидови степенишног језгра су армирано бетонски. Међуспратне конструкције су пројектоване као пуне армирано-бетонске плоче дебљине према статичком прорачуну. Степенишна језгра са лифтовима су монолитно армирано бетонска. Фасадни зидови су сендвич-блок или бетон+изолација+облога (фасадни панел на подконструкцији или зид-

завеса). Термоизолацију предвидети по прорачуну грађевинске физике. Преградни зидови ће бити различитих дебљина и материјала, у зависности од функција коју обављају.

#### **ИНФРАСТРУКТУРА**

Пројектом се предвиђају све потребне инсталације за ову врсту објекта.

#### **СПОЉНА ОБРАДА**

Објекат је у архитектонском смислу пројектован у духу објеката изграђених у претходне три фазе. Већи део фасаде је обложен фасадним панелима Фундермакс у две боје (тамна боја као у претходним фазама и бела). Други доминантни елемент на фасади су алуминијумски прозори и врата и зид-завесе.

#### **ПРОТИВПОЖАРНА ЗАШТИТА**

Објекат се сврстава у високе објекте до 40,0м јер је под највишег спрата (ПС2) на коти +39,95 изнад коте терена на коју је могућ приступ ватрогасним возилима. При изради пројектне документације предвидети све мере заштите предвиђене Правилником о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара.

### **10. САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ**

Урбанистичким пројектом је обухваћена цела катастарска парцела бр. 2902/3 К.О. Нови Београд, која је смештена у Блоку 67а између улица Јурија Гагарина, Омладинских бригада, Уроша Мартиновића и интерне саобраћајнице. Према категоризацији Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта локалне самоуправе - Град Београд („Службени лист града Београда“, бр. 20/16) Улица Јурија Гагарина има ранг магистралне саобраћајнице, а Омладинских бригада има ранг улице првог реда. Улице Јурија Гагарина и Омладинских бригада у постојећем стању имају три траке по смеру, разделно острво и обострано зеленило и тротоаре.

Директан приступ предметној парцели се остварује из Улице Уроша Мартиновића и из интерне саобраћајнице, а планира се и приступ из Улице Јурија Гагарина са излазом у Улицу Омладинских бригада. Приступ подземним гаражама фазе 1 и 2 се остварује директно из Улице Уроша Мартиновића. У оквиру парцеле су планиране, и делом изведене интерне колске везе којима се обезбеђује приступ објектима и подземним гаражама фазе 3 и 4, као и приступ паркинг местима на отвореном. У оквиру предметне парцеле је планирано укупно 213 паркинг места на отвореном за потребе станара и посетилаца, у профилу интерних колских веза са ширином пролаза од 6 м (5.5 м за колске приступе паркинзима на отвореном уз ламеле Е, Д и Ц).

Са аспекта јавног градског превоза путника предметна локација је опслужена постојећим сегментима аутобуског и трамвајског подсистема дуж улица Јурија Гагарина и Омладинских бригада. На раздаљини од око 1200м, ваздушном линијом, налази се и железничка станица Нови Београд.

Паркирање за потребе станара и корисника садржаја потребно је обезбедити у оквиру припадајуће парцеле. У складу са Условима Секретаријата за саобраћај бр. 344.5-68/2017, број места за смештај путничких возила одређује се према следећим нормативима:

- за становање                1,1 ПМ за сваку стамбену јединицу
- за пословање                1 ПМ на 80 м<sup>2</sup> БРГП
- за трговину                 1 ПМ на 66 м<sup>2</sup> БРГП

Према идејном решењу, обезбеђивање потребног броја паркинг места решено је у подземној гаражи у два нивоа, као и надземно на отвореним паркинзима у оквиру парцеле. Пројектом су обезбеђена два улаза у гаражу планираног објекта преко интрне улице са северне стране. У

пројектованој гаражи је обезбеђено паркирање за 361 возило. У оквиру фазе 4 је планирано 38 паркинг места на отвореном у профилу интерних улица и планирани су као озелењени. У оквиру парцеле је предвиђено постављање паркинга за бицикле („П“ профил) на две локације у оквиру регулације интерних улица укупног капацитета 20 места.

#### **Потребан број паркинг места за фазу 4**

##### **Варијанта обрачуна 1**

Намена	Бр. П.М. по условима		Потребан број П.М.
СТАНОВИ	1,1 п.м. по стану	113x1,1	125
ТРГОВИНА	66м2 БРГП=1П.М	2551/66	39
ПОСЛОВНИ АПАРТМАНИ	80м2 БРГП= 1П.М	12615/80	158
<b>УКУПНО ПОТРЕБЕ ЗА ПАРКИРАЊЕМ</b>			<b>322</b>

##### **Варијанта обрачуна 2**

Намена	Бр. П.М. по условима		Потребан број П.М.
СТАНОВИ	1,1 п.м. по стану	113x1,1	125
ТРГОВИНА	66м2 БРГП=1П.М	2551/66	39
ПОСЛОВНИ АПАРТМАНИ	1,1 п.м. по апартману	114x1,1	126
<b>УКУПНО ПОТРЕБЕ ЗА ПАРКИРАЊЕМ</b>			<b>290</b>

#### **Остварен број паркинг места кроз фазу 4**

Гаража на нивоу -2	184
Гаража на нивоу -1	177
Паркинг на терену	38
<b>ОСТВАРЕНО ПАРКИНГ МЕСТА</b>	<b>399</b>

Укупан број паркинг места који је планиран у оквиру фазе 4 (подземно + надземно) је 399 ПМ. Од укупног броја паркинг места, предвиђено је 20 паркинг места за особе са инвалидитетом.

#### **Потребан број паркинг места за фазу 1,2 и 3**

Намена	Бр. П.М.		Потребан број П.М.
СТАНОВИ	1,1 п.м. по стану	799x1,1	879
ТРГОВИНА	66м2 БРГП=1П.М	7354,23 /66	112
<b>УКУПНО ПОТРЕБЕ ЗА ПАРКИРАЊЕМ</b>			<b>991</b>

Кроз претходне три фазе изградње блока је остварено 999 ПМ (824 у подземним гаражама и 175 на отвореном). За потребе постојећих садржаја у блоку је обезбеђен довољан број паркинг места. Планирана изградња у оквиру фазе 4 је независна функционална целина у оквиру које ће бити реализовано 399 ПМ што премашује потребе за паркирањем добијене на основу норматива.

Нивелацију нових колских, пешачких и паркинг површина ускладити са околним простором и садржајима као и са потребом задовољавања ефикасног одводњавања атмосферских вода. Нивелационе коте прелома нивелета улица су оријентационе и дате су у одговарајућем графичком прилогу. Одводњавање атмосферских вода извршити путем сливника и цевовода до канализације, а избор сливника ускладити са обрадом површине на којој се налази (коловоз, тротоар или паркиралиште).



Интерни путеви на парцели се планирају са техничким карактеристикама за потребе успореног саобраћаја. На делу колских улаза и излаза се планирају утопљени ивичњаци на „лепезама“ у ширини фронта за кретање пешака. Рампе су планиране иза регулационе линије са дозвољеним нагибом.

Коловозне засторе свих планираних саобраћајница радити са асфалтним материјалима. Димензионисање коловозне конструкције урадити у складу са очекиваним саобраћајним оптерећењем и важећим прописима. Површинску обраду паркиралишта извести са завршном обрадом од асфалтног бетона или поплагањем бетон-трава елементима. Површинску обраду тротоара и пешачких стаза извести са завршном обрадом од асфалтног бетона или поплагањем префабрикованим бетонским или кулир плочама. Оивичење коловоза и пешачких површина извести уградњом бетонских префабрикованих ивичњака. Урадити квалитетну расвету свих саобраћајница и саобраћајних површина.

Ванредни прилаз за противпожарна возила је планиран у фронту према улици Јурија Гагарина, где ће слој растер траве бити постављен на претходно консолидованом земљишту, ојачаном како би се повећала носивост за потребе проласка противпожарних возила.

Хоризонталну и вертикалну саобраћајну сигнализацију урадити у складу са одредбама Закона о основама безбедности у саобраћају.

Саобраћајно решење са пешачким и колским приступима је приказано на графичком прилогу бр. 03 РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН.

## **11. ТЕХНИЧКИ ОПИС ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ МРЕЖУ**

### **11.1. ВОДОВОДНА МРЕЖА**

Предметна територија припада I висинској зони београдског водоводног система са притиском у мрежи од 4-6 бага. Постојећи објекти на предметној парцели оријентисани према Улици Уроша Мартиновића су прикључени на дуктил Ø200мм, док су објекти оријентисани према интерној саобраћајници прикључени на дуктил Ø150мм. Планирани стамбено-пословни објекат ће се прикључити на дистрибутивну водоводну мрежу, уз уклапање у постојеће хидротехничко решење и капацитете. Кроз претходне фазе пројектовања и изградње је планирано прикључење објекта фазе 4 на дуктил Ø200мм у Улици Уроша Мартиновића преко водомерног шахта у оквиру фазе 2.

Планира се уградња посебних главних водомера за различите категорије потрошача. За различите комерцијалне садржаје и пословни простор се, у складу са Правилником о техничким условима и поступку за уградњу индивидуалних водомера („Сл. Лист града Београда“, бр. 8/11) планира уградња хоризонталних индивидуалних водомера са или без даљинског читавања потрошње.

*Према условима ЈКП „Београдски водовод и канализација“ бр. Л/361 од 27.04.2017. године.*

### **11.2. КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА**

Канализациона мрежа на предметном простору припада Централном систему Београдске канализације и то у делу на коме се канализација обавља по сепарационом систему. Главни пријемник за употребљене воде је фекални колектор 70/125 цм у Улици Агостина Нета. У непосредном окружењу предметне парцеле се фекална канализација из Улице Уроша Мартиновића и из интерне саобраћајнице након њиховог спајања усмерава даље каналом Ø250мм у Улици Уроша Мартиновића ка колектору у Улици Агостина Нета.

Постојећи објекти на предметној парцели су прикључени на канализациону мрежу у ободним улицама, и то објекти фазе 1 и 2 оријентисани ка Улици Уроша Мартиновића на канализациону цев  $\varnothing 250\text{мм}$  у тој улици, а објекти фазе 1 и 3 оријентисани према интерној саобраћајници на канализациону цев  $\varnothing 250\text{мм}$  у тој улици. Кроз претходне фазе пројектовања и изградње је планирано прикључење објекта фазе 4 преко канализационе цеви пречника  $\varnothing 250\text{мм}$  која пролази поред изграђених објеката фазе 2 на канализациону цев у Улици Уроша Мартиновића.

Гравитационо прикључење објеката на градску канализацију се обезбеђује до коте 74.0 мнв, а за етаже са нижом котом пода се врши препумпавање на интерну мрежу пре граничног ревизионог силаза (обавезан је шахт за умирење енергије).

Главни пријемник за атмосферске воде је колектор  $\varnothing 1500\text{мм}$  у Улици Агостина Нета. У непосредном окружењу предметне парцеле се кишна канализација из Улице Уроша Мартиновића и из интерне саобраћајнице даље усмерава ка каналу  $\varnothing 600\text{мм}$  у Улици Уроша Мартиновића и даље прем колектору у Улици Агостина Нета. Атмосферске воде из Улице омладинских бригада се одводе према каналу  $\varnothing 800\text{мм}$  у Улици Јурија Гагарина.

Атмосферске воде се на предметној парцели усмеравају према каналима у ободним улицама, и то према каналу  $\varnothing 350\text{мм}$  у Улици Уроша Мартиновића,  $\varnothing 400\text{мм}$  у интерној саобраћајници и  $\varnothing 500\text{мм}$  у Улици омладинских бригада. У делу парцеле уз Улицу Јурија Гагарина је постављена цев која прикупља атмосферске воде и одводи према каналу у Улици омладинских бригада. Атмосферске воде из дела парцеле оријентисаном ка раскрсници Улици Јурија Гагарина и Омладинских бригада (фаза 4) ће примити цев  $\varnothing 500\text{мм}$  у Улици омладинских бригада директно и преко интерног развода на парцели.

*Према условима ЈКП „Београдски водовод и канализација“ бр. Ј/220 од 26.04.2017. године.*

### **11.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА**

Планирани објекат ће бити прикључен на електродистрибутивну мрежу на страни напона 1kV. За напајање нових потрошача се планира изградња ТС 10/0,4kV, лоцирана у склопу објекта у складу са вежећим техничким прописима из ове области, капацитета 2х1000kVA са уграђеним трансформатором снаге 2х630kVA. У будућој ТС се планира развод са следећим редоследом и наменом ћелија: доводно-одводне ком.2, трансформаторске ком.2.

Планирану ТС 10/0,4 kV прикључити по принципу „улаз-излаз“ на постојећи 10 kV кабловски вод који је веза ТС 110/10kV „ФОВ“ (изв.ћел.бр. 5) и постојеће ТС 10/0,4kV „Н. Београд, Уроша Мартиновића бр.25“ (рег.бр. Z-1985). Користити кабл типа и пресека 3х (ХНЕ 49-А 1х240мм<sup>2</sup>), 10kV. Од будуће ТС 10/0,4kV изградити појединачне 1kV подземне водове за напајање делова објекта и групе потрошача. У ТС 10/0,4kV предвидети посебну секцију са два „мерена“ извода за мерење потрошње гараже. У свакој ламели се планира посебна КПК преко које ће се напајати путнички лифтови. Користити кабл типа и пресека ХРОО-AS 3Х150+70мм<sup>2</sup>, 1kV.

Мерење утрошене енергије вршити у МРО у појединачним објектима трофазним ел. бројилима 5-60А, уз уградњу н.н. прекидача, или топљивих осигурачких основа. Нисконапонски прекидачи треба да су типа У или Ц. Мерење потрошње ће се вршити мерним уређајима ћије су функционалне и техничке карактеристике усклађене са захтевима Стручног савета ЈП ЕПС усвојеном 29.04.2011. год. за примену у АМИ/МДМ системима.

Планира се постављање темељних уземљивача и изградња унутрашње електричне инсталације објекта према одобреном максималном оптерећењу. Заштита од напона корака и додира и заштитна мера од електричног удара треба да буде у складу са важећим правилницима,

препорукама и стандардима из ове области. Сва опрема која се уграђује у електроренергетске објекте мора да буде у складу са Интерним стандардима „ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА“ д.о.о. Београд. За пројекат прикључења је потребно прибавити потребне сагласности „ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА“ д.о.о. Пре извођења радова је потребно обратити се Служби техничке документације „ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА“ д.о.о. за снимање траса положених кабловских водова пре затрпавања.

Снага кратког споја износи  $Sk=250MVA$ , рачуната на 10 kV сабирницама у трансформаторској станици.

Све електроенергетске објекте угрожене изградњом предметног објекта изместити на сигурно место или прописно заштитити, при томе задржати исте електричне везе и користити каблове исте преносне моћи.

Електродистрибутивна мрежа на коју се прикључује нова трансформаторска станица има струју земљоспоја од 300А.

Грађевинским пројектом објекта обезбедити простор за кабловску прикључну кутију (КПК), и мерно-разводни орман (МРО), као и прикључак МРО (успонске водове) и све спратне МРО. При планирању ТС у згради предвидети топлотну, звучну и хидроизолацију исте.

#### **11.4. ТТ МРЕЖА**

Повезивање објеката на ТК мрежу се реализује FTTH (Fiber to the home) решењем које представља оптичку ТК мрежу до крајњих корисника. Реализација GPON технологије у топологији FTTH подразумева полагање приводног оптичког кабла и изградњу оптичке инсталације до сваке стамбене/пословне јединице. Изградња унутрашњих ТК инсталација и опремање приступног простора се врши према условима Предузећа „Телеком Србија“ а.д. и обавеза је инвеститора, осим уколико се не дефинише другачије Уговором између инвеститора и Предузећа „Телеком Србија“ а.д.

За потребе полагања приводног ТК кабла потребно је обезбедити приступ планираном објекту путем приводне ТК канализације. Унутар предметног плаца, у зависности од положаја објекта (и улаза у ламеле), на одговарајућим местима предвидети изградњу ТК окана, димензија 150x80x100 цм. Планира се изградња приводне ТК канализације капацитета 2xPVC Ø110мм на распону од постојећег ТК окна 301 до подрума предметног објекта.

Планира се полагање условљених цеви ТК канализације кроз слободне површине, водећи рачуна о прописаном растојању од других комуналних објеката. Приликом полагања PVC цеви водити рачуна о углу савијања цеви, за цеви Ø110мм полупречник кривине треба да износи  $r>5m$  ради несметаног полагања ТК кабла. Место савијања цеви не сме се затрпавати док надзорни орган не констатује да је кривина прописно изведена. Од места уласка цеви у објекат, обезбедити пролаз каблова по кабловском регалу до места у коме је потребно монтирати опрему и у коме се налази завршна концентрација инсталација, односно до разделника/дистрибутивних ормана.

За сву уграђену опрему је потребно прибавити атест. Проверу квалитета уграђене опреме и изведених радова извршиће Комисија за контролу квалитета коју формира Предузеће „Телеком Србија“ а.д. Изградња приводног оптичког кабла и прикључење на мрежу је обавеза Предузећа „Телеком Србија“ а.д.

*Према условима Телекома Србија бр. 147567/2 - 2017 од 30.05.2017. године.*

#### **11.5. ТОПЛОВОДНА МРЕЖА**

Планира се измештање – реконструкција постојећег дистрибутивног топловода магистрале М4 пречника цеви DN 600, ван планиране зоне грађења, а у границама Урбанистичког пројекта.

Планиране топловоде предвидети од предизолованих цеви, слободно постављених у предвиђене земљане канале – ровове, према стандардном типу ЈКП “Београдске електране”.

Прикључење планираног објекта на систем даљинског грејања је могуће и планира се повезивањем на магистрални дистрибутивни цевовод према улици Јурија Гагарина. Планира се индиректно прикључење преко измењивачких топлотних подстаница. Број топлотних подстаница ће бити одређен према укупном топлотном капацитету објекта и врсти потрошача. Број прикључних топловода се планира према броју и положају топлотних подстаница.

Коридоре за прикључне примарне топловоде кроз објекат до просторија топлотних подстаница предвидети у просторијама у којима није предвиђен боравак људи, уз могућност несметаног приступа инсталацијама током целе године 24 часа дневно. Инсталацију топлотних подстаница поставити у засебне техничке просторије у нивоу подрума или техничке етаже објекта, у делу који је најближи дистрибутивном топловоду. Просторија подстанице треба да има обезбеђене прикључке за воду, струју и канализацију. Димензије прикључних топловода и просторија топлотних подстаница биће одређене према техничким условима за пројектовање инфраструктуре топловода ЈКП “Београдске електране”.

Планира се заштита постојеће и планиране инфраструктуре, тако да је минимално растојање објекта од топловода у каналу до постојеће коморе „КО“ 4.0м, односно 2.5м за део топловода у полупроходном каналу „ППК“ прелаз преко Улице омладинских бригада, као и измештени део магистрале М4 од коморе „КО“ до полупроходног канала „ППК“.

*Према условима ЈКП Београдске електране бр. II-8018 од 30.05.2017. године.*

#### **11.6. ГАСОВОДНА МРЕЖА**

У оквиру предметне локације је изграђен и у функцији дистрибутивни гасовод од челичних цеви максималног радног притиска 16 bar, ГМ 05-02, пречника Ø168.3 мм. Гасовод је положен кроз блок 67а уз Улицу Јурија Гагарина. Изграђена је и деоница дистрибутивног гасовода, пречника 180мм, притиска 4 bar, дуж Улице Уроша Мартиновића од хипермаркета „Konzum Idea“ до објекта „Delta City“. При планирању новог објекта су поштована прописана растојања од гасних инсталација.

*Према условима ЈП Србијагас бр. 06-03/15211 од 02.06.2017. године.*

#### **12. КРЕТАЊЕ ЛИЦА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА**

При пројектовању предметног пословног објекта примењена су решења која омогућавају лицима са посебним потребама неометано у континуално кретање и приступ свим деловима 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 старим особама (“Сл. гласник РС”, бр. 22/2015).

#### **13. ЗАШТИТА И УНАПРЕЂЕЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**

У циљу заштите и унапређења животне средине, планирани објекат ће бити комплетно инфраструктурно опремљен:

- објекат ће бити прикључен на градски водовод
- евакуација фекалних и других отпадних вода ће се реализовати преко градске канализационе мреже
- објекат ће бити прикључен на даљински систем грејања.

У планираном објекту се планирају делатности које не угрожавају стање животне средине.

#### **14. ЗАШТИТА КУЛТУРНИХ И ДРУГИХ ВРЕДНОСТИ**

На простору у границама Урбанистичког пројекта нема заштићених природних добара, флоре и фауне као ни непокретних културних добара. Уколико се приликом извођења земљаних радова на простору обухваћеном Урбанистичким пројектом наиђе на археолошке остатке, све радове треба обуставити и о томе обавестити Завод за заштиту споменика културе града Београда, како би се предузеле неопходне мере за њихову заштиту. У случају да се наиђе на археолошке остатке, инвеститор је дужан да обезбеди финансијска средства за археолошка истраживања.

#### **15. УРЕЂЕЊЕ ПАРЦЕЛЕ И ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ**

На предметној парцели су слободне површине уз изграђене објекте уређене и делом озелењене а планира се и уређење и озелењавање слободних површина уз планирани објекат у циљу његовог комфорнијег коришћења.

Према Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта локалне самоуправе – Град Београд („Службени лист града Београда”, бр. 20/16) је потребно обезбедити минимално 40% површине парцеле за слободне и зелене површине, а минимално 15% зелених површина морају бити у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или етажа).

Према идејном решењу, слободне површине (57,9%) су намењене делом за озелењавање, а делом за поплицање и уређење за саобраћајне и манипулативне површине. На предметној парцели 5404м<sup>2</sup> је планирано за зелене површине у непосредном контакту са тлом (15%).

#### **16. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ЛОКАЦИЈЕ**

Терен је стабилан. Реон је повољан за било који вид урбанизације уз услов да се начин и дубина темељења новопроектованих објеката прилагоде геолошком саставу терена и његовим физичко-механичким карактеристикама. Поред тога неопходно је фундирањем избећи насуту материјал, формиран од глиновитог материјала са грађевинским шутом и другим отпадним материјалима, који је врло неповољних геотехничких карактеристика и не препоручује се било какво темељење у њему, односно неопходна је његова замена уколико му је дебљина значајнија.

За будуће коришћење слободних површина неопходно је уважити следеће препоруке и сугестије: новопроектоване објекте фундирати на дубини која ће обезбедити да исти не остану у слоју насутог материјала. Та дубина, у зависности од просторног положаја будућих објекта, може износити од мин. 1.70-3.20 м од садашње површине терена како би се избегло темељење на насутом глиновитом материјалу. Новопроектовани објекти могу се фундирати плитко на темељима који су најекономичнији за ту врсту објекта или дубоко на шиповима. Сви објекти морају имати около тротоаре ширине мин. 1.0 м. При нивелационом решавању саобраћајница треба поштовати природне нагибе терена, а воду са коловозних и других уређених површина водити контролисано кроз кишну канализацију. Нивелацију око новопроектованих објеката треба урадити тако да иста омогући брзо и контролисано одвођење површинских вода и исту радити у контра нагибу.

У даљој фази пројектовања неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања, а све у складу са Законом о геолошким истраживањима ("Службени гласник РС" бр. 44/95).



## 17. ПОТРЕБЕ ОД ИНТЕРЕСА ЗА ОДБРАНУ ЗЕМЉЕ И ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА

У циљу заштите људи, материјалних и других добара од елементарних и других непогода, планирана изградња биће извршена уз примену одговарајућих просторних и грађевинско-техничких решења, у складу са законском регулативом из те области.

### Мере цивилне заштите

Основна мера цивилне заштите људи и материјалних добара у случају рата и непосредне ратне опасности је склањање у склоништа и друге заштитне објекте.

Инвеститори нових објеката дужни су да у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу склоништа („Сл. лист СФРЈ”, бр. 55/83) и Законом о ванредним ситуацијама („Сл. гласник РС”, бр. 111/2009 и 92/2011 и 93/2012) обезбеде склонишни простор, изградњом склоништа, односно уплатом доприноса за изградњу јавних склоништа. Капацитет, микролокација, отпорност, мирнодопска намена и друга својства планираних склоништа биће дефинисани ближим условима за склониште која на захтев инвеститора издаје ЈП „Склоништа” (Закон о ванредним ситуацијама „Сл. гласник РС”, бр. 111/2009 и 92/2011 и 93/2012).

### Мере заштите од земљотреса

Ради заштите од земљотреса, објекат пројектовати у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ”, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90). Све прорачуне сеизмичке стабилности заснивати на посебно израђеним подацима микросеизмичке реонизације.

### Мере заштите од пожара

- Објекат реализовати у складу са Законом о заштити од пожара („Сл. гласник РС”, бр. 111/09) и Законом о изменама и допунама Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 20/2015);
- Објекат мора имати одговарајућу хидрантску мрежу, која се по протоку и притиску воде у мрежи планира и пројектује према Правилнику о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Сл. лист СФРЈ”, бр. 30/91);
- Објекту мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила, сходно Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Сл. лист СРЈ”, бр. 8/95), по коме најудаљенија тачка коловоза није даља од 25 m од габарита објекта;
- Објекат мора бити реализован у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Сл. лист СФРЈ”, бр. 53, 54/88 и 28/95), Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Сл. лист СРЈ”, бр. 11/96);
- Објекат мора бити реализован у складу са Правилником о безбедности лифтова („Службени гласник РС”, бр. 101/10);
- Објекат мора бити реализован у складу са Правилником о техничким нормативима за лифтове на електрични погон за вертикални превоз лица и терета („Службени лист СФРЈ”, бр. 16/86 и 28/89);
- Реализовати гаражу за путничке аутомобиле у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Сл. лист СЦГ” бр. 31/2005).

## **18. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ**

Овај Урбанистички пројекат је основ за издавање Локацијских услова, у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14).

одговорни урбаниста

Милица Минић дипл.инж.арх.

## ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

---

## ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА

---

## ДОКУМЕНТАЦИЈА

---