

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ  
ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА КП 2831/12 К.О. НОВИ БЕОГРАД  
У БЛОКУ 43**

**ИНВЕСТИТОР:** FLOOR ART д.о.о  
Јурија Гагарина 36д  
11070 Нови Београд,

**ОБРАЂИВАЧ:** ЗАП д.о.о,  
Стјепана Љубише бр. 17,  
Београд

**ДИРЕКТОР:** Бојан Забуковец,  
дипл.инж.арх.

**ОДГОВОРНИ  
УРБАНИСТА:** Јелена Стојков,  
дипл.инж.арх.

**ОДГОВОРНИ  
ПРОЈЕКТАНТ:** Зоран Мрваљевић  
дипл.инж.арх.

**БЕОГРАД, април 2019.**

**САДРЖАЈ****ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА**

Регистрација АПР

Лиценца одговорног урбанисте

Лиценца одговорног пројектанта

**ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

1.	Повод и циљ израде Урбанистичког пројекта .....	1
2.	Правни основ .....	1
3.	Плански основ .....	1
4.	Граница и обухват Урбанистичког пројекта .....	1
5.	Подаци о локацији – постојеће стање .....	2
5.1.	Комунална мрежа – постојеће стање .....	3
6.	Стечене урбанистичке обавезе –	
6.1	Извод из Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I – XIX) .....	3
7.	Урбанистички показатељи и упоредни приказ са планом вишег реда	
7.1	Урбанистички показатељи за кп. бр. 2831/12 КО Нови Београд.....	7
7.2	Урбанистички показатељи за парцеле у граници сагледавања.....	8
8.	Регулација и нивелација .....	9
9.	Технички опис објекта на кп бр. 2831/12 КО НБГ	11
10.	Саобраћајно решење.....	14
11.	Технички опис прикључења на комуналну мрежу.....	15
12.	Геомеханичке карактеристике терена.....	18
13.	Кретање лица са посебним потребама.....	18
14.	Заштита непокретних културних добара.....	18
15.	Потребе од интереса за одбрану земље и заштита од елементарних непогода .....	19
16.	Смернице за спровођење.....	20

**ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ**

01	Извод из Плана генералне регулације	1:2500
02	Катастарско - топографски план са границом Урбанистичког пројекта	1:500
03	Ситуациони решење партера	1:500
04	Регулационо - нивелационо решење	1:500
05	Синхрон план	1:500

**ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА****1:200****ДОКУМЕНТАЦИЈА**

- Оверен катастарско-топографски план локације
- Услови ЈКП

## Текстуални део

### 1. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Према 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, 145/14 и 83/18) „Урбанистички пројекат се израђује када је то предвиђено планским документом или на захтев инвеститора, за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површина јавне намене и урбанистичко-архитектонске разраде локација.”

Изради овог УП-а приступило се на основу услова дефинисаних у плану вишег реда - Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд, целине I-XIX („Службени лист града Београда”, бр. 20/16) а којим је дефинисано да се предметна локација спроводи непосредном применом правила грађења, израдом урбанистичког пројекта (графички прилог 16-5.6 „Подручје за непосредну примену правила грађења”).

### 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, 145/14 и 83/18);

### 3. ПЛАНСКИ ОСНОВ

- План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд, целине I-XIX („Службени лист града Београда”, бр. 20/16).
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС” бр. 64/15)

### 4. ГРАНИЦА И ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

**Границом урбанистичког пројекта** обухваћена је једна катастарска парцела - к.п. бр. 2831/12 К.О. Нови Београд. Површина катастарске парцеле у оквиру границе урбанистичког пројекта износи 2350m<sup>2</sup>.

Урбанистичким пројектом дефинисана је и **граница сагледавања** којом су обухваћене и суседне кп. бр. 2831/10 и 2831/11 К.О. Нови Београд, а у циљу дефинисања међусобних растојања будућих објеката. Граница Урбанистичког пројекта и граница сагледавања приказане су на свим графичким прилозима.

На локацијама које су обухваћене границом сагледавања приказана су претходно потврђена урбанистичко -архитектонска решења и то:

- На кп. 2831/10 КО Нови Београд приказано је решење из потврђеног Урбанистичког пројекта, бр. потврде 350.13-90/2016 од 27.06.2017 године.
- На кп. 2831/11 КО Нови Београд приказано је решење према добијеној грађевинској дозволи бр. ROP-BGDU-5612-CPIH-4/2018

Предметна архитектонска решења третирана су као стечена обавеза и приказана су на свим графичким прилозима.

## 5. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ – ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Локација обухваћена овим Урбанистичким пројектом налази се на територији општине Нови Београд у Булевару Милутина Миланковића и припада Блоку 43. Сама парцела је угаона, правилног, правоугаоног облика, приближних димензија 44x52м. У оквиру границе Урбанистичког пројекта, на предметној кат. парцели 2831/12 КО Нови Београд нема изграђених постојећих објеката.

Терен у границама УП-а је претежно раван. Коте природног терена крећу се између 75,44 мнв у крајњем северном делу парцеле и 74,29 мнв у јужном делу.

Колски и пешачки приступи предметној парцели данас се остварују са две постојеће саобраћајнице (кп 2831/13), на графичким прилозима означене као „Саобраћајница 1” (дуж југоисточног дела парцеле) и „Саобраћајница 2” (дуж југозападног дела парцеле) Саобраћајница 2 се улива у Булевар Милутина Миланковића. Непосредно окружење локације чине пре свега пословно-стамбени објекти.

На суседним кп. бр 2831/10 и 2831/11 КО Нови Београд које су обухваћене границом сагледавања, у току су радови на изградњи планираних објеката.

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

### Предметна локација - ортофото



## 5.1 КОМУНАЛНА МРЕЖА – ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

### Водовод

Дистрибутивна водоводна мрежа на предметном подручју припада 1. висинској зони београдског водоводног система. Постојећу уличну мрежу чине изведени ДЛ Ø150 у оквиру кат.парцеле 2831/13, односно у регулацији саобраћајнице1 и саобраћајнице 2.

### Канализација

Предметна територија припада централном канализационом систему, и то у делу на коме је заступљен сепарациони систем. У саобраћајницама поред предметне локације (к.п. 2831/13) постоји градска кишна и фекална канализација и то кишни канал А500 ХДПЕ и фекални канал Ф250ПВЦ.

### Електроенергетска мрежа

На предметном подручју и његовој непосредној близини изграђена је електроенергетска мрежа објеката напонског нивоа 10 кВ и 1 кВ.

### ТК мрежа

Предметна локација припада подручју АТЦ „Нови Београд“. Постојећи тк објекти (тк канализација и тк мрежа) су изграђени дуж тротоара или слободних јавних површина. Приступна тк мрежа изведена је кабловима положеним у тк канализацију или слободно у земљу.

## 6. СТЕЧЕНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ОБАВЕЗЕ

Плански документ којим је обухваћена предметна локација у граници УП-а је:

- ПГР грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе-Град Београд („Службени лист града Београда“, бр. 20/16).

Као стечена обавеза преузета су решења из претходно израђене и усвојене урбанистичко-техничке документације и то:

- Урбанистички пројекат за изградњу пословног објекта на кп 2831/10 КО Нови Београд у блоку 43 (бр. потврде 350.13-90/2016 од 27.06.2017 године.)
- Грађевинска дозвола за изградњу стамбено-пословног објекта на кп. 2831/11 КО Нови београд (бр. ROP-BGDU-5612-CPIH-4/2018)

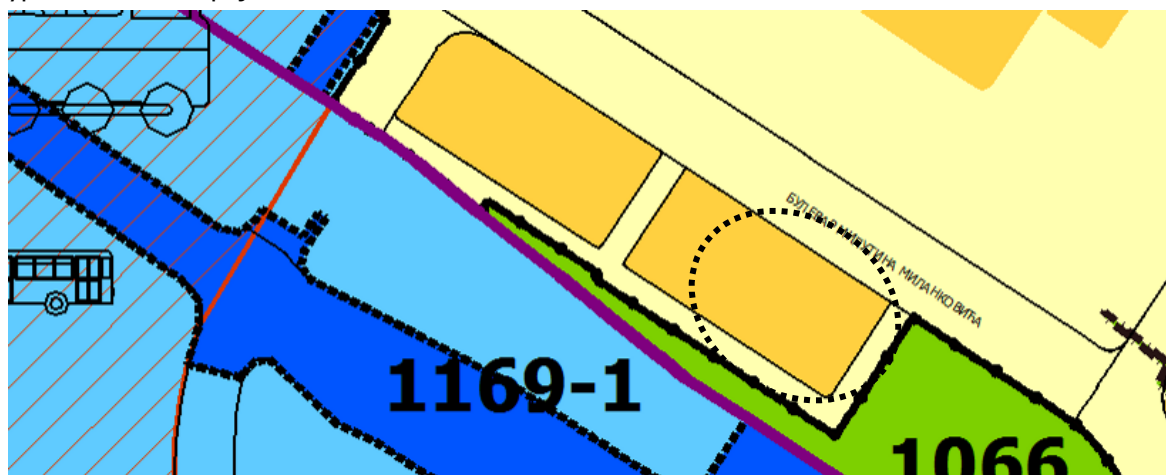
### 6.1 ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА СЕДИШТА ЈЕДИНИЦЕ ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ – ГРАД БЕОГРАД

(„Службени лист града Београда“, бр. 20/16)

Предметна кп бр. 2831/12 КО Нови Београд, у оквиру границе УП-а, обухваћена је ПГР-ом грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - Град Београд („Службени лист града Београда“, бр. 20/16) а који претставља плански основ за реализацију будуће изградње на парцели. Према Плану генералне регулације („Службени лист града Београда“, бр. 20/16), предметна парцела налази се у ЦЕЛИНИ IX – ЦЕНТАР НОВОГ БЕОГРАДА, ПРВОБИТНИ НОВИ БЕОГРАД.

## НАЧИН СПРОВОЂЕЊА ПЛАНА

Према графичком прилогу бр. 5-5.1 „Начин спровођења плана“, предметна локација налази се у оквиру подручја која се спроводе непосредном применом правила грађења, израдом урбанистичког пројекта.



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

Према графичком прилогу бр. 16-5.6 „ подручје за непосредну примену правила грађења“, предметна локација дефинисана је као **ЗОНА 9.М4.1.**

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ МЕШОВИТОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА У ЗОНИ ВИШЕ СПРАТНОСТИ 9.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 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 објеката на парцели</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- на свакој грађевинској парцели гради се један објекат.</li> <li>- на парцели се може градити и више објеката у оквиру дозвољених параметара и поштујући правила за растојања између објеката.</li> <li>- није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре.</li> </ul>
<b>услови за формирање грађевинске парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела која испуњава услове дефинисане општим правилима парцелације и препарцелације дефинисаним у поглављу 2.1 Правила за уређење простора</li> <li>- нова грађевинска парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 20.0m и минималну површину 1000m<sup>2</sup></li> <li>- обавезан је непосредан приступ парцеле јавној саобраћајној површини</li> </ul>

<b>индекс заузетости парцеле</b>	- максимални индекс заузетости на парцели је „З“= 50%
<b>висина објекта</b>	<p>- висина венца објекта је до 32.0m, а максимална висина слемена објекта је 37.0m, што дефинише оријентациону планирану спратност П+8+Пс.</p> <p>- 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.</p> <p>- За део блока 61, на углу улица Војвођанске и Др Ивана Рибара висина венца објекта је 16.0m, а максимална висина слемена објекта је 19.5.0m, што дефинише оријентациону планирану спратност П+3+Пк/Пс.</p>
<b>изградња нових објеката и положај објекта на парцели</b>	<p>- објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама. Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и према бочним и задњом границом парцеле.</p> <p>- објекат, према положају на парцели је једнострано узидан или слободностојећи (уколико је ширина фронта парцеле већа или једнако 20.0 m).</p> <p>- положај објекта у односу на регулациону линију се одређује детаљном разрадом простора Урбанистичким пројектом у зависности од претежне грађевинске линије блока</p> <p>- Обавезан део урбанистичког пројекта је приказ шире ситуације из које ће се утврдити доминантна грађевинска линија.</p> <p>- За локацију К.П. 6780, К.О. Нови Београд, грађевинска линија према Булевару Милутина Миланковића је 7.0m, према Антифашистичке борбе улици и према суседној парцели 10.0m, а према улици Нова 2,4.0m.</p> <p>- грађевинском линијом у урбанистичким пројектима обезбедити заштитни појас инфраструктурних коридора и дефинисати га као јавно коришћење без могућности изградње објеката.</p> <p>- грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са границама парцеле, а максимално до 85% површине парцеле</p>
<b>растојање од граница парцеле</b>	- У овој зони меродавно је растојање између објеката, а минимално растојање објекта од граница парцеле (бочне и задња) се одређује кроз детаљну разраду простора Урбанистичким пројектом.
<b>растојање објекта од суседних објеката</b>	<p>- Минимално растојање објекта са отворима помоћних и пословних просторија на фасади, (парапет отвора 1.6m ) од суседног објекта у овој зони је 1/2 висине вишег објекта.</p> <p>- Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од суседног објекта у овој зони је цела висина вишег објекта.</p>
<b>кота приземља</b>	<p>- за објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0.2m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте</p> <p>- уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је максимално 1.6m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.</p>
<b>правила и услови за интервенције на постојећим објектима</b>	<p>- 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</p> <p>- 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.</p>

<b>услови за слободне и зелене површине</b>	<p>минимални проценат слободних површина на парцели је 40% .  На парцели је потребно обезбедити:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- минимално 15% зелених површина на парцели, у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или етажа);</li> <li>- очување постојеће озелењене површине и квалитетне вегетације на парцели;</li> <li>- репрезентативне и школоване саднице високе дрвенасте вегетације (листопадна и четинарска), лисно декоративне и цветне форме листопадног и зимзеленог жбуња, сезонско цвеће и травнате површине;</li> <li>- декоративан карактер зелених површина;</li> <li>- 1-2% пада терена (застртих површина) чиме се омогућава нормална дренажа површинских вода ка околном порозном земљишту или кишној канализацији, за шта је неопходно обезбедити дренажне елементе (земљане риголе, риголе-каналете, канали);</li> <li>- озелењавање равних кровова надземних објеката на минимално 30cm земљишног супстрата;</li> </ul>
<b>решење паркирања</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.1 Правила грађења саобраћајне мреже</li> <li>- изузетно, за део блока 61, на углу улица Војвођанске и Др Ивана Рибара, капацитет паркинг места дупло повећати у циљу обезбеђивања недостајућих паркинг места у блоку 61</li> <li>- максимална заузетост подземном гаражом је 85% површине парцеле</li> <li>- уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена</li> </ul>
<b>правила за изградњу гараже</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- гараже за смештај аутомобила се могу градити и као самостални објекти на парцели, као подземно надземне гараже, према истим правилима за растојање између објеката, као за пословно-стамбени објекат. У оквиру дозвољене висине венца може се остварити више етажа гараже у односу на пословно-стамбени објекат. У зависности од капацитета гараже неопходно је испунити све саобраћајне и противпожарне прописе, као и прописе који се односе на заштиту животне средине.</li> <li>- у приземљу гараже према улици обавезно је изградити пословни простор, односно локале, како би се обезбедио континуитет садржаја дуж тротоара.</li> </ul>
<b>архитектонско обликовање</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- објекте пројектовати у духу савремене архитектуре,</li> <li>- приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објеката. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију.</li> <li>- последња етажа се мора извести као повучени спрат.</li> <li>- повучени спрат се повлачи минимално 1.5m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем.</li> <li>- кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен</li> </ul>
<b>услови за ограђивање парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- није дозвољено ограђивање парцеле, осим ниском зеленом оградом</li> </ul>
<b>Мин. 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, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије</li> </ul>
<b>Инжењерско-геолошки услови</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Висок ниво подземне воде условљава заштиту укопаних делова објекта испод коте 74 мнв.</li> <li>- Пожељно је темеље пројектовати на јединственој коти у габариту објекта, без каскада</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</li> </ul>



**7. УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ И УПОРЕДНИ ПРИКАЗ СА ПЛАНОМ ВИШЕГ РЕДА****7.1 УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ ЗА КП БР. 2831/12 КО НОВИ БЕОГРАД**

	План генералне регулације (ПГР)	Остварено			
ПОВ. ГРАЂ. ПАРЦЕЛЕ	мин 1000м <sup>2</sup>	<b>2350 м<sup>2</sup></b>			
НАМЕНА	Мешовити градски центри у зони више спратности Однос становања и комерцијалних намена је мах.80%:мин. 20%	<b>100 % пословање</b>			
СПРАТНОСТ	оријентационо П+8+Пс	<b>3По+8</b>			
МАХ. ВИСИНА ОБЈЕКТА	венац 32м слеме 37м	<b>Коте венца/крова: 32,0м (107 мнв) Техничка етажа: мах. 37,00м (112 мнв)</b>			
БРГП НАДЗ. ЕТАЖА	/	<b>~10100 м<sup>2</sup> (*)</b>			
БРГП ПОДЗ. ЕТАЖА	/	<b>~5994 м<sup>2</sup></b>			
БРОЈ НЕЗАВИСНИХ ПОСЛ. ЈЕДИНИЦА	/	<b>2</b>			
БРОЈ ЛОКАЛА (у приземљу)	/	<b>3</b>			
ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ	/	<b>4,38</b>			
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ (%)	50%	<b>50%</b>			
ЗАУЗЕТОСТ ПОДЗЕМНИХ ЕТАЖА	макс. 85%	<b>85%</b>			
НЕЗАСТРТЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	мин 15%	<b>15%</b>			
% СЛОБОДНИХ ПОВРШ. НА ПАРЦЕЛИ	40%	<b>50%</b>			
ОСТВАРЕН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА	/	у гаражи (3 нивоа)	<b>157</b>	Ук	<b>157 пм од чега 8пм за инвалиде</b>
	/	на парцели	<b>/</b>		

(\*)Пројектована БРГП дата је према Идејном архитектонском решењу које је саставни део овог Урбанистичког пројекта. Прецизна БРГП утврдиће се Пројектом за грађвинску дозволу.

**Прорачун потребног броја паркинг места**

НАМЕНА	БРГП ПОД НАМЕНОМ	НОРМАТИВ ЗА ОБРАЧУН ПОТРЕБНОГ БРОЈА ПМ	ПОТРЕБАН БРОЈ ПМ
НГП пословања	~8460 (*)	1 ПМ на 60 м <sup>2</sup> НГП	<b>141</b>
НГП локала	~796 (*)	1 ПМ на 50 м <sup>2</sup> НГП	<b>16</b>
<b>УКУПНО ПОТРЕБЕ ЗА ПАРКИРАЊЕМ</b>			<b>157</b>

\* нето површина комерцијалног и пословног простора дата је оријентационо и у даљим фазама пројектовања може варирати под условом да се задовоље сви параметри предвиђени овим УП-ом (обезбеђење одговарајућег броја паркинг места на парцели према датом нормативу).

**Остварен број паркинг места**

	<b>БРГП ЕТАЖЕ (М2)</b>	<b>ОСТВАРЕН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА</b>
ОСНОВА ГАРАЖЕ -1	1997,7 м2	<b>49 (4 за инвалиде)</b>
ОСНОВА ГАРАЖЕ -2	1997,7 м2	<b>54 (2 за инвалиде)</b>
ОСНОВА ГАРАЖЕ -3	1997,7 м2	<b>54 (2 за инвалиде)</b>
<b>ОСТВАРЕНО ПАРКИРАЊА</b>		<b>157</b>

**7.2 УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ ЗА ПАРЦЕЛЕ У ГРАНИЦИ САГЛЕДАВАЊА**

Урбанистички параметри за кп 2831/10 преузети су из потврђеног Урбанистичког пројекта (бр.350.13-90/2016 од 27.06.2017. године).

Урбанистички параметри за кп. 2831/11 преузети су из грађевинске дозволе бр. ROP-BGDU-5612-CPIN-4/2018.

	<b>ПГР</b>	<b>ОСТВАРЕНИ ПАРАМЕТРИ</b>	
		<b>КП БР. 2831/10 КО НОВИ БЕОГРАД</b>	<b>КП БР. 2831/11 КО НОВИ БЕОГРАД</b>
<b>ПОВ. ГРАЂ. ПАРЦЕЛЕ</b>	мин 1000м2	<b>7465 м<sup>2</sup></b>	<b>2292 м2</b>
<b>НАМЕНА</b>	Мешовити градски центри	<b>100% пословање</b>	<b>67,14 % становање (7035,79 м<sup>2</sup> БРГП) 32,86 % пословање (3444,08 м<sup>2</sup> БРГП)</b>
<b>СПРАТНОСТ</b>	~ П+8+Пс	<b>ЗПо+П+7+Пс</b>	<b>П+5 до П+8+Пс</b>
<b>МАХ. ВИСИНА ОБЈЕКТА</b>	венац 32м слеме 37м	<b>венац 32м венац повученог спрата 37м</b>	<b>Коте венаца: 23,94м; 26м и 29,26м Кота венца повученог спрата, односно крова: 32,52м</b>
<b>БРГП НАДЗ. ЕТАЖА</b>	/	<b>30861 м<sup>2</sup></b>	<b>10479,87 м<sup>2</sup></b>
<b>БРГП ПОДЗ. ЕТАЖА</b>	/	<b>18444 м<sup>2</sup></b>	<b>3662,42 м<sup>2</sup></b>
<b>ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ</b>	/	<b>4.13</b>	<b>4,57</b>
<b>ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ (%)</b>	50%	<b>50%</b>	<b>50%</b>
<b>ЗАУЗЕТОСТ ПОДЗЕМНИХ ЕТАЖА</b>	макс. 85%	<b>82.35%</b>	<b>79.90%</b>
<b>НЕЗАСТРТЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ</b>	мин 15%	<b>15%</b>	<b>15,1%</b>
<b>% СЛОБОДНИХ ПОВРШ. НА ПАРЦЕЛИ</b>	40%	<b>53.55%</b>	<b>50%</b>
<b>ОСТВАРЕН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА</b>	По нормативу	<b>522</b>	<b>116</b>

## 8. РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА

(Граф. Прилог 04 „Регулационо нивелациони план“)

Положај планираног објекта на кп 2831/12 КО Нови Београд условљен је дефинисаним грађевинским линијама на суседним кат.парцелама бр. 2831/10 и 2831/11 КО Нови Београд. Положај и однос према суседним кат.парцелама приказан је на свим графичким прилозима у оквиру **граница сагледавања**.

Овим УП-ом усаглашене су регулационе и грађевинске линије за све три катастарске парцеле као и њихова висинска регулација у складу са условима из плана вишег реда као и у складу са већ формираном блоковском регулацијом Булевара Милутина Миланковића.

### ХОРИЗОНТАЛНА РЕГУЛАЦИЈА

Хоризонтална регулација дефинисана је регулационим и грађевинским линијама за све три катастарске парцеле.

#### Регулационе линије

Регулационе линије се поклапају са границама катастарских парцела ка Булевару Милутина Миланковића и ка саобраћајницама 1 и 2 које се налазе на кп. 2831/13 (ознаке преузете из Плана генералне регулације).

#### Грађевинске линије и висинска регулација

Објекти на све три катастарске парцеле 2831/10, 2831/11 и 2831/12 К.О. Нови Београд су планирани као слободностојећи.

Позиција објекта пројектованог на кп 2831/10 КО Нови Београд, чија се грађ.линија простира дуж целе бочне границе парцеле (према парцелама 2831/11 и 2831/12) са висином венца од 32м, у великој мери условљава како положај тако и отворе на бочним фасадама суседних парцела.

При дефинисању урбанистичког решења за објекат пројектован на кп 2831/11 КО Нови Београд сагледане су зоне грађења за блок у целини. С тим у вези, на кп. 2831/12 која је предмет овог УП-а грађевинске линије су дефинисане на следећи начин:

- ка Саобраћајници 2 – грађ. линија дефинисана је на 2,5м од регулационе линије
- ка Саобраћајници 1 – регулациона и грађевинска линија се поклапају
- ка суседној парцели бр. 2831/10 – грађевинска линија је дефинисана на 10,3м од границе парцеле, односно на удаљењу већем од 1/2h висине објекта пројектованог на кп 2831/10 (16м)
- ка суседној парцели бр. 2831/11 – грађевинска линија је дефинисана на 8,4м од границе парцеле, односно на удаљењу већем од 1/2h висине објекта пројектованог на кп 2831/10 (13м)

Према Плану генералне регулације, **грађевинска линија подземних делова објекта** (гараже и сл.) може се поклапати са границама парцеле, а максимално до 85% површине парцеле.

Према идејном решењу подземне етаже објекта на кп 2831/12 КО Нови Београд заузимају 84,90% површине предметне парцеле.

Све грађевинске линије приказане су на графичком прилогу бр. 04 „Регулационо-нивелационо решење“.

## ВИСИНСКА РЕГУЛАЦИЈА

Објекат пројектован на КП. 2831/12 КО Нови Београд карактерише разноврсност висинске регулације с обзиром на динамично повлачење, односно препуштање појединих етажа.

Објекат је у целини покривен равним кровом са препуштеном стрехом чија је висина венца на +32,00м (107,00 мнв).

Техничка етажа пројектована је на крову објекта и висина ће се утврдити кроз израду Пројекта за грађевинску дозволу с тим да не може прећи максималну коту венца дату Планом генералне регулације (37,00м).

Поједини сегменти објекта имају следеће висине венаца:

- 25,00 (венац 6. спрата)
- 28,50 (венац 7. спрата)
- 32,00м – венац 8. спрата, односно висина венца стрехе

Као кота венца узима се кота пуног фасадног платна. Транспарентне ограде нису узете у обзир као венац објекта.

Висинска регулација и зоне грађења приказане су на графичком прилогу бр. 04 „Регулационо-нивелационо решење“.

## НИВЕЛАЦИЈА

Нивелационо решење је условљено нивелетама постојећих ободних саобраћајница, kotaма терена и архитектонским концептом.

Нивелационе коте дате су на графичком прилогу бр. 04 „Регулационо-нивелационо решење“.

*Приказ планиране изградње у блоку 43 на КП. 2831/10, 2831/11 и 2831/12 КО Нови Београд*



**9. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА НА КП БР. 2831/12 КО НОВИ БЕОГРАД****ОПШТИ ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ И ОБЈЕКТУ НА ПАРЦЕЛИ**

Пројектовани објект се налази на грађевинској парцели бр 2831/12 Блок 43, КО Нови Београд. Објект је пројектован као искључиво пословни са две функционално независне пословне целине и локалима у приземљу.

Спратност објекта је ЗПо+П+8 Кота приземља пословног објекта 0.00 је око 75.00. Спратна висина приземља је 4.00м. Спратна висина типског спрата објекта (од 1. – 8. спрата) је 3.50м.

**ПРОСТОРНО ОБЛИКОВНИ КОНЦЕПТ**

Објект је угаони и пројектован је у форми слова Л, па је такав обликовни концепт подређен функционалном. Приземље објекта пројектовано је као продајни простор.

Колски приступ комплексу омогућен је из бочне приступне саобраћајнице одакле се улази у подземну гаражу двосмерном грејаном рампом и двориште. Пешачки приступ омогућен је из обе секундарне улице односно, бочне саобраћајнице на КП 2831/13. Апсолутна кота приземља је око 75.00м.

Стационирање возила, запослених и корисника, решено је подземном гаражом у три нивоа. Није предвиђено паркирање на парцели. Гаража је пројектована у свему у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Службени лист СЦГ", бр. 31/2005). Потребан број паркинг места рачунат је по задатом нормативу из услова градског секретаријата за саобраћај и приказан је у датом табеларном прегледу. Од укупно оствареног броја паркинг места 5% (укупно 8) резервисано је за особе са посебним потребама (хендикепирана и инвалидна лица).

**АРХИТЕКТОНСКИ КОНЦЕПТ**

Приземље пословног објекта састоји се од два (2) независна улаза у пословне јединице и три (3) локала којима се приступа или са главне или бочне саобраћајнице. Од првог спрата пословне (функционалне) целине се деле по краковима објекта и свака функционална целина има своје вертикално комуникацијско језгро (степениште и лифтови који крећу од најниже етаже гараже). Испод етаже приземља налазе се и три етаже гараже чије подземне грађевинске линије одговарају условима за парцелу.

Подземне етаже објекта пројектоване су као гаража са свим потребним просторијама за термотехничке и друге инсталације.

Гаража је пројектована у 3 нивоа, капацитета 157 пм, што задовољава задате нормативе. Према нормативима потребно је обезбедити 1,0 пм/ 60м<sup>2</sup> нето пословног простора (8491м<sup>2</sup> = 141 пм) и 1,0 пм/ 50м<sup>2</sup> нето продајног простора (796 м<sup>2</sup> = 16 пм) што укупно износи 157 потребних пм.

Пројектовано је укупно 8 паркинг места за инвалиде, што је 5% од укупног броја паркинг места. На терену нису предвиђена паркинг места.

**КОНСТРУКТИВНИ КОНЦЕПТ**

Конструктивни систем следи архитектонско функционалне захтеве садржаја тако што се у потпуности прилагодјава формирању стабилног јединственог и целовитог система који је у овом случају састављен из две функционално-физичке целине.

Конструктивни систем је скелетни, ослоњен искључиво на стубове и међуспратне таванице, као и армирано бетонска језгра око вертикалних комуникација. Овим је омогућена највећа могућа флексибилност у односу на просторе свих јединица, које би по жељи корисника у будућности, могли бити промењени без опасности по конструктивни склоп објекта.

Основни конструктивни растери прилагођени су организацији простора унутар објекта. Растери се крећу од 5.40 до 6.00м. У зони вертикалне комуникације из нужних конструкционих захтева реализује се сеизмички "круто" језгро око лифта.

Овакав систем омогућио је јасну поделу и организацију без последица по функционалне вредности садржаја.

Систем је у складу са сеизмичким условима и условима геомеханичких карактеристика локације.

Конструктивни систем објекта базиран је на АБ носећим стубовима и АБ таваницама. Фундирање објекта је на темељној плочи.

## МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Приликом одабира материјала водило се рачуна да објекат задовољи услове дате Правилником о енергетској ефикасности зграда, важећим противпожарним прописима и захтевима Инвеститора.

### Спољна обрада

Укопани зидови гараже су предвиђени као армирано бетонски хидроизоловани битуменском хидроизолацијом заштићена геотекстилом и бобичавом фолијом у свему према предмерском опису.

Фасадни зидови приземља објекта ка улици као и према бочној улици на КП 2831/13 су предвиђени као алуминијумска зид завеса. Фасадни зидови у приземљу и типским спратовима делом су предвиђени су и као гитер блок или термо блок и армирано бетонски зид који је обострано малтерисан плутафасом, а са спољне стране су лепљене флисете. Фасадни зид ватрогасног степеништа је предвиђен од утонга, обострано малтерисан у потребној дебљини. Такође је зид трафо станице зидан утонгом а са спољшње стране малтерисан плутафасом и завршно бојен фасадном бојом.

Пуни делови зидова на пословном делу су предвиђени од термо-блока или армираног бетона обострано малтерисан плутафасом у потребној дебљини и завршно глетовани и бојени фасадном бојом у свему према предмерском опису.

Фасадни зидови типског и повучених спратова према улици предвиђени су као зид завеса. Између спратова је предвиђено прекидно растојање од мин 1м у парапету који се израђује од гипс картонских плоча  $d=3*15\text{мм}$  (Кнауф ГКФИ) на подконструкцији од цинкованих челичних ЦW и UW профила 50 мм ширине како би се задовољила ватроотпорност од 90мин. Према дворишном делу су предвиђене алуминијумске фасадне траке на зиданом парапетном делу који је зидан термо-блоком или је предвиђена аб греда обострано малтерисаним плутафасом и завршно глетован и бојен фасадном бојом. Термо блок се зида са препустом у односу на аб плочу како би се добила адекватна термоизолациона својства па је на том делу плутафас дебљине 12цм. Фасадни зидови стамбеног дела су предвиђени као зидови зидани термо-блоком (армирано бетонски) обострано малтерисани плутафасом, глетовани и бојени у тону по избору пројектанта или зидани термо-блоком (армирано бетонски) обострано

малтерисани плутафасом, а са спољне стране су лепљене флисете. Лепљење се изводи на електропунктованој поцинкованој профилисаног мрежици која се причвршћује за зидну конструкцију.

Кров је раван, непроходан, сакривен иза кровних венаца, са хидроизолацијом по површини у паду ка одводу. Спољни делови равног крова – непроходних делова тераса, су одговарајуће изоловани и у једном делу озелењени. Приликом статичког прорачуна узети су у обзир све утицаје на конструкцију. Непроходан раван зелени кров је такође у свему према предмерском опису на дели изнад улаза у гаражу.

Кров изнад гараже је предвиђен са завршном обрадом од гранитних плоча као и стазе и уређење дато пројектом спољног уређења.

Кишница се са крова одводи кишним вертикалама унутар објекта и по ободу објекта, у складу са стандардима који важе за климатску зону локације. Предвиђени су потребни спојеви и опшивања усклађени са прописима.

#### Унутрашњи зидови

Унутрашњи зидови пословног дела су предвиђени од армираног бетона или гитер блока са унутрашње стране малтерисане цементним малтером док је са спољашње стране малтерисан плутафасом према лифтовском језгру и обострано глетовани и бојени у тону по избору пројектанта. Зидови санитарног чвора и кухиње у пословном делу су предвиђени као зидани зидови од гитер блока обострано малтерисани цементним малтером и обложени керамичким плочицама до спуштеног плафона. Инсталациони зид санитарног чвора је од влаготпорних гипс-картонских плоча на подконструкцији обложен керамичким плочицама.

#### Плафони

У пословном делу спуштени плафони у офисном делу као и у локалим на приземљу, нису предвиђени док су у улазном делу, лифтовском језгру и тоалетима предвиђени монолитни спуштени плафони на металној подконструкцији у свему према цртежима и предмерском опису. У санитарним чворовима пословног дела и локала су предвиђене влаготпорне гипс-картонске плоче. Спуштени плафон испред улазног дела и делу еркера предвиђени су од акупанела на металној подконструкцији или дрвета.

#### Подови

Као завршна обрада пода у локалим и офисном делу пословног простора предвиђена је цементна кошуљица док је у улазном делу пословног дела, санитарним чворовима локала и санитарним чворовима пословног простора предвиђена керамика. У гаражи завршна обрада подова је лакоармирана цементна кошуљица са кварцним посипом.

#### Столарија - Алуминијумска спољашња столарија

Фасадна алуминарија је предвиђена од алуминијумских термопрекинутих профила типа SCHUECO AWS 70 HI или адекватно застакљена 6 мм iplus Advanced 1.0 on Clearlite pos.2 - 16 mm Argon 90% - 4 mm Planibel Clearlite. Предвиђена је стаклена ограда од ламелираног сигурносног стакла дебљине 1010.2 Stratobel Strong који се причвршћује са доње стране за носач од алуминијумских профила 9/15cm уграђен у бетонску плочу или на бетонски надзидак. Фасадна алуминарија је такође снабдевена са Hunter Douglas спољашњим жалузинама типа EL60AS у боји RAL7016.

## ИНСТАЛАЦИЈЕ

У објекту су планирани следећи инсталациони системи: електроинсталације јаке струје; - електроинсталације слабе струје; инсталације климатизације и грејања; инсталације водовода и канализације; инсталације противпожарног система и хидрантска мрежа; лифтови

## ПРОТИВПОЖАРНА ЗАШТИТА

Обезбеђен је одговарајући систем за заштиту од пожара, са комплетним системом за детекцију дима и дојаву пожара, системом одимљавања, спринклер инсталацијом, хидрантском мрежом и осталом противпожарном опремом у складу са важећим прописима. Одимљавање гараже је предвиђено „Jet fan“ – овима. Предвиђена је потребна ватроотпорност грађевинских елемената објекта у складу са противпожарним прописима за ову врсту објекта.

Приликом конципирања противпожарне заштите објекта примењени су домаћ прописи за све технолошке целине и делове објекта уколико су до сада издати. За део објекта који није обрађен домаћом регулативом, примењује се инострани пропис.

## 10. САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ

Катастарска парцела 2831/12 КО Нови Београд која је предмет овог УП-а има излаз на две постојеће саобраћајнице (саобраћајнице 1 и 2) које се налазе у оквиру регулације кат.парцеле 2831/13 КО Нови Београд.

Обе саобраћајнице имају регулациону ширину од ~20м у оквиру које су смештени коловоз ширине 6м, обострани тротоари ~2м и обострано управни паркинг 5м.

### Приступи

За кп бр. 2831/12 КО Нови Београд планирани су следећи приступи:

- пешачки приступи објекту предвиђени су из обе приступне саобраћајнице преко постојећих тротоара ширине ~2м. Остварена су 2 улаза у објект (за сваку пословну јединицу) као и прилази локалима у приземљу (укупно 3).
- колски прилаз подземној гаражи планиран је са Саобраћајнице бр.1. У постојећем стању, на локацији су уз фронт парцеле према Саобраћајници 2 у целој дужини изведени паркинзи, као и већим делом фронта према Саобраћајници 1. Како би се максимално умањио број укинутих паркинг места, колски улаз у гаражу предвиђен је на одстојању од 10,4м од планираног улаза у гаражу на кп. 2831/10 КО Нови Београд, што је у складу са условом Секретаријата за саобраћај (мин. 10м). Приступ пројектованим рампама остварује се преко упуштеног ивичњака и ојачаног тротоара. Ширина приступа у оквиру регулације саобраћајнице 1. износи 8м.
- у оквиру кп. 2831/12 приступ рампама је пројектован са проширењем на потребну ширину за две спојене рампе. Рампе су пројектоване као једносмерне (улаз/излаз) ширине од 5,5м.



**Паркирање**

Према Условима Секретаријата за саобраћај, који су прибављени за потребе израде овог Урбанистичког пројекта (бр. 344.5-36/2019 од 22.02.2019.г.) број места за смештај путничких возила одређује се према нормативима, за:

- пословање            1 ПМ на 60 м<sup>2</sup> НГП административног или пословног простора
- локали                1 ПМ на 50 м<sup>2</sup> НГП трговинског простора

Према идејном решењу, обезбеђивање потребног броја паркинг места решено је искључиво у подземним етажама. Планиране су три подземне етаже за гаражирање возила са укупно 157 паркинг места од чега је 8 паркинг места пројектовано за инвалиде (5%).

Прорачун потребног и оствареног броја паркинг места приказан је у табели и поглављу 7.1 овог УП-а

Пристап парцели и пристап подземној гаражи предметног објекта као и позиција надземних паркинг места, приказани су на графичком прилогу бр. 04 „Регулационо-нивелационо решење”.

## **11. ТЕХНИЧКИ ОПИС ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ МРЕЖУ И УСЛОВИ ОЗЕЛЕЊАВАЊА**

Прикључење планираног објекта на кп бр 2831/12 КО Нови Београд на спољну мрежу биће реализовано у складу са условима ЈКП који су за потребе израде УП-а добијени од надлежних предузећа.

**ВОДОВОДНА МРЕЖА**

Дистрибутивна водоводна мрежа на предметном подручју припада 1. висинској зони београдског водоводног система. У оквиру регулације постојећих саобраћајница изведена је и у функцији водоводна мрежа ДЛ Ø150мм.

Прикључење предметног објекта на водоводни систем предвидети са постојећег цевовода ДЛ Ø150мм. Прикључак димензионисати на основу хидрауличног прорачуна, потребе објекта и противпожарних прописа.

Максимални пречник прикључка са цевовода Ø150мм је Ø100мм.

За различите категорије потрошње и различите корисничке целине предвидети посебне главне водомере (за санитарну воду, унутршњу хидрантску и спринкерску инсталацију и др.)

Траса постојеће и планиране водоводне мреже приказана је на графичком прилогу бр. 05 „Синхрон план”.

## КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА

Предметна територија припада централном канализационом систему, и то у делу на коме је заступљен сепарациони систем. У приступним саобраћајницама постоји градска кишна и фекална канализација и то: кишни канал А500 ХДПЕ и фекални канал Ф250ПВЦ.

Прикључење објекта предвидети на постојећу мрежу у оквиру саобраћајница директно на усичне силазе кишне и фекалане канализације, преко прописно пројектованих прикључака са падом од 2% до 6% искључиво у правој линији без хоризонталних и вертикалних ломова.

Са аспекта сигурног одвођења вода и каснијег одржавања канализације у експлоатацији објекта, на основу хидрауличног прорачуна пројектовати прикључке с тим што пречник цеви не може бити мањи од Ø150мм. Граничне силазе треба поставити на 1,5м од регулационе линије и они морају да буду приступачни возилима ЈКП „БВК“ ради одржавања. У њима пројектовати заштитну каскаду висине 60-300цм. Везе на градску мрежу остварити на месту уличног ревизионог силаза, на 30цм од дна силаза, изнад банке.

Прикључење гаража, сервиса и других површина које испуштају воде са садржајем уља, масти, бензина итд., вршити преко таложника и сепаратора масти и уља, пре ГРС.

Квалитет 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, III комуналне отпадне воде („Сл.гласник РС“ бр. 67/11 и 48/12). Посебно важи за воде које се испуштају после термотехничких третмана.

Најнижа етажа са које је могуће гравитационо одвођење отпадних вода је на коти 74мнм.

Прикључење нижих етажа вршити препумпавањем на интерну мрежу (обавезан је шахт за умирење енергије), а пре граничног ревизионог силаза.

## ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА

Место прикључења објекта на електродистрибутивну мрежу одређени су уловима ЕПС Дистрибуције бр. 28047/2-19 од 7.03.2019г.

С обзиром да се грејење/хлађење предметног објекта планира преко топлотних пумпи, процењени потребни електроенергетски капацитети за планирани објекат износе укупно  $P_j=1150kW$ .

За снабдевање електричном енергијом планираних потрошача у оквиру планираног објекта потребна је изградња следећих електроенергетских објеката:

1. Напајање нових потрошача вршиће се из постојећих ТС 110/10 kV „Сава Центар“ и ТС 110/10 kV „Блок 32“
2. На локацији планирати изградњу ТС 10/04 kV капацитета 2x1000kVA са уграђеним трансформаторима снаге 2x630 kVA. Прикључење будуће ТС 10/04 kV планирати по принципу „улаз/излаз“ изградњом двоструког подземног 10 kV вода на постојећу 10 kV мрежу лоцирану дуж Булеvara Милутина Миланковића.

3. Планирати 1кV подземну мрежу из будуће ТС 10/04 кV.
4. Користити проводнике типа и пресека 3х (ХНЕ 49-А 1х150) mm<sup>2</sup> за 10кV и ХР00 АS 3х150+70 mm<sup>2</sup> за 1кV

### ТК МРЕЖА

Постојећи тк објекти (тк канализација и тк мрежа) су изграђени дуж тротоара или слободних јавних површина. Приступна тк мрежа изведена је кабловима положеним у тк канализацију или слободно у земљу.

Прикључење објекта планирано је преко постојећег окна 745. Од окна 745. потребно је положити тк канализацију капацитета 1хРЕНД Ø110mm до техничке просторије у објекту.

Препорука је да се за нове пословне објекте приступна тк мрежа реализује GPON технологијом у топологији FTTN полагањем приводног оптичког кабла до објекта и монтажом одговарајуће тк опреме у њему.

Потребно је да се обезбеди место на зиду, у првој подземној етажи или приземљу објекта, за смештај тк опреме – оптичког дистрибутивног ормана.

### ТОПЛОВОД

Предметна локација припада грејном подручју ТО „Нови Београд“. **Не планира се прикључење предметног пословног објекта на систем даљинског грејања.**

С обзиром да је за потребе прикључења стамбено-пословног објекта на кп. 2831/11 планиран дистрибутивни топовод Ø139.7/225 дуж саобраћајница 1. и 2., позиција истог је приказана на граф. прилогу 05 „Синхрон план“

### ОДЛАГАЊЕ СМЕЋА

За евакуацију комуналног отпада из планираног објекта, неопходно је да Инвеститор, према условима ЈКП Градска чистоћа, обезбеди 12 контејнера запремине 1100 литара димензија 1,37х1,20х1,45м. Локација контејнера је приказана у пројектној документацији, где је обезбеђен одговарајући манипулативни простор и налази се у приземљу објекта на парцели.

### ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ

За озелењавање кп бр. 2831/12 КО Нови Београд треба применити следеће одреднице:

- Ускладити композиционо решење зеленила са наменом и категоријом зелених површина
- У избору биљног материјала постићи разноликост локалних врста, трава, избором перена, зимзеленог шибља и неколико ендемских врста листопадног дрвећа
- Омогућити адекватан начин заливања садног материјала
- Користити врсте отпорне на еколошке услове средине, усклађене са композицијом и функционалним захтевима
- места предвиђена за садњу високе и средње вегетације ускладити са подземним и надземним инсталацијама
- Нивелацијом омогућити гравитационо отицање воде са поплочаних површина

- На кровним површинама применити савремене технологије и материјале. Предвидети хидро и термоизлоацију, дренажни слој испод насутог супстрате и технички решити отицање крводе са крова.
- На колско-пешачким површинама предвидети засторе са савременим грађевинским материјалима безбедним за коришћење у свим временским условима
- Омогућити кретање хендикепираним лицима на свим пешачким стазама и пролазима

Планираним решењем обезбеђене су следеће слободне и зелене површине:

	м2	%
Зелене површине у директном контакту са тлом	355,30 м2	15,1%
Слободне и зелене површине на плочи гараже	820,50 м2	34,9%
<b>Укупно</b>	<b>1175, 80</b>	<b>50 %</b>

## 12. ГЕОМЕХАНИЧКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ТЕРЕНА

Терен на локацији објекта је заравњен и удаљен је ~1.0км северно од леве обале реке Саве ~1.9км јужнојугозападно од десне обале реке Дунав. Апсолутна кота терена на локацији је цца 74.5-75.5мнв. Ниво подземне воде је на дубини између 3.92-4.5м од површине терена (~70.62мнв). Ниво подземне воде је променљив, сезонски и годишње, и у директној је функцији нивоа реке Саве. На основу хидролошких података, за режим ниских вода на реци, подземна вода је на коти 70.0-71.0мнв (4.5м дубине), за средње воде је на коти 71.5-72.0мнв (3.5м дубине), а за високе воде је на коти 73.5мнв (2.0м дубине). Визуелним прегледом локације, нису утврђени савремени егзогени инжењерско-геолошки процеси (ерозије, клизања, скупљања и бубрења тла и др.) нити их треба очекивати услед прописног грађења и извођења планираног објекта. Према основној геолошкој карти (ОГК) Србије (лист бр. Л34-113, Београд), предметна локација је алувијална зараван реке Саве и Дунава, формирана у Квартару, у периоду Плеистоцен и Холоцен, који чине (а) пескови и глиновити пескови. У даљој фази пројектовања неопходно је извести детаљна геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Сл.гласник РС" бр. 101/5).

## 13. КРЕТАЊЕ ЛИЦА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА

При пројектовању пословних објеката примењена су решења која омогућавају лицима са посебним потребама неометано и континуално кретање и приступ у све садржаје објекта, а у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старима ("Службени гласник РС", бр. 22/15).

## 14. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

На простору који је обухваћен овим Урбанистичким пројектом нема евидентираних непокретних културних добара.

Уколико се приликом извођења земљаних радова на предметном простору 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. ПОТРЕБЕ ОД ИНТЕРЕСА ЗА ОДБРАНУ ЗЕМЉЕ И ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА**

У циљу прилагођавања планираног просторног решења потребама заштите од елементарних непогода (земљотреса, пожара, поплава) и потреба значајних за одбрану, планирана изградња биће извршена уз примену одговарајућих просторних и грађевинско-техничких решења, у складу са законском регулативом из те области.

### **Мере цивилне заштите:**

Потребне мере цивилне заштите људи и добара, приликом прилагођавања постојећих и изградње нових објеката, применити у складу са Законом о изменама и допунама Закона о ванредним ситуацијама ("Сл. гласник РС" бр.93/12).

### **Мере заштите од земљотреса:**

Ради заштите од потреса објекат реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Сл. лист СФРЈ бр. 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)
- 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);
- 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) а у складу са Допуном Услови (у вези велике гараже) МУП-а – Сектор за

ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београду бр. 217-36/2019 од 04.02.2019. године.

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, на основу којег ће се сагледати конкретни објекти, техничка решења, безбедносна растојања,...у складу са Уредбом о локацијским условима («Сл. Гласник РС», бр. 35/2015).

Уколико се планира грејање објекта природним гасом потребно је поштовати одредбе Закона о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Сл. Гласник РС“ бр.54/15) и правилника и стандарда који ближе регулишу изградњу објекта који су планирани за држање и промет запаљивих и горивих течности и запаљивих гасова. У том случају, у даљем поступку потребно је прибавити Услове са аспекта мера заштите од пожара и експлозија од стране надлежног органа Министарства у поступку израде Идејног решења за прикључни гасовод, на основу којег ће се сагледати конкретни објекти, техничка решења, безбедносна растојања,...у складу са Уредбом о локацијским условима («Сл. Гласник РС», бр. 35/2015), Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима (Сл. гласник РС бр. 54/15) и Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС“, бр. 111/09 и 20/2015);

## 16. 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, 145/14 и 83/18).

Идејно решење је саставни део локацијских услова, односно услова за пројектовање и прикључење, само у погледу битних елемената на основу којих су ти локацијских услови утврђени, док су остали приказани детаљи необавезујући у даљој разради техничке документације, која је саставни део пројекта за грађевинску дозволу, односно идејног пројекта. Пројекат за грађевинску дозволу, односно идејни пројекат може одступити од идејног решења и у погледу битних елемената који приказују или наводе податке неопходне за утврђивање локацијских услова, ако се измене врше приликом разраде техничке документације, као и ради усклађивања тог пројекта са условима за пројектовање и прикључење, с тим што та одступања не могу бити у супротности са планским документом, као ни осталим условима за пројектовање и прикључење издатим за тај објекат.

одговорни урбаниста

Јелена Стојков, дипл.инж.арх.

## ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

---

01.	Извод из ПГР Београда	Р 1:2500
02.	Катастарско топографска подлога са границом	Р 1:500
03.	Ситуациони план – партерно уређење	Р 1:500
04.	Регулационо нивелациони план	Р 1:500
05.	Синхрон план инсталација	Р 1:500